



FIDUCIAL

GÉRANCE

Logipierre 3

Rapport Annuel 2019



# LOGIPIERRE 3

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
faisant offre au public de ses parts sociales

Régie par les articles L. 214-86 à L. 214-118 du Code Monétaire et Financier,  
L. 231-1 à L. 231-8 du Code de Commerce  
et R. 214-130 à R. 214-160 du Code Monétaire et Financier

Capital nominal au 31/12/2019 : 33 807 900 €

337 593 230 RCS NANTERRE

*Visa de l'Autorité des marchés financiers n° SCPI 18-03 du 23 mars 2018 portant sur la note d'information*

---

## Assemblée Générale Ordinaire du 23 juin 2020

---

### Exercice 2019

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE  
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX  
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 97 56 71

## Société de Gestion

### **FIDUCIAL Gérance**

Société anonyme au capital de 20 360 000 €  
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE  
612 011 668 RCS NANTERRE  
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

Tél. 01 49 07 86 80 - e-mail : gestion.associes.spci@fiducial.fr - Site Internet : www.fiducial-gerance.fr

### **CONSEIL D'ADMINISTRATION**

#### **Président du Conseil d'administration**

Guirec PENHOAT

#### **Administrateurs**

Michèle SEPHONS  
Yves SKRABACZ  
FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

#### **DIRECTION GÉNÉRALE**

Thierry GAIFFE

## Conseil de Surveillance

AVIVA RETRAITE PROFESSIONNELLE,  
Présidente, prise en la personne de Benoît POZZO di BORGO  
ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL VIE - Sigle ACM VIE,  
prise en la personne de Mounia KHAMLICH FISCHER  
HEXAGITE, prise en la personne de Joël MAITRE  
et de Jérôme LIEVRE-CORMIER  
LA TRILOGIE, prise en la personne de Pierre ALZON  
LES MILLE PIERRES, prise en la personne de Michel PRATOUCY  
PER, prise en la personne de Jean-Marie PICHARD  
Christophe REYNAUD  
Albert (Alby) SCHMITT  
VALORIM PARTICIPATIONS, prise en la personne de Edith BOISSERON

## Commissaire aux Comptes

### **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT**

63, rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE  
Mathilde HAUSWIRTH

## Expert immobilier

### **CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE (ex-DTZ VALUATION FRANCE)**

Tour Opus 12 – 77 Esplanade du Général de Gaulle  
4 Place des Pyramides – 92081 PARIS LA DEFENSE CEDEX

## Dépositaire

### **CACEIS BANK**

1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS



### 2019 : POURSUITE D'UN DEVELOPPEMENT MAÎTRISÉ

Suite au passage en capital **variable** en 2018, la SCPI LOGIPIERRE 3 poursuit son développement maîtrisé assurant aux associés une valorisation de la part conforme au marché tout en permettant une meilleure liquidité du marché des parts.

Pour la quatrième année consécutive, LOGIPIERRE 3 a vu sa distribution augmenter en 2019. Elle est passée de 64,50 € par part à 70 € par part, soit un rendement (TDVM) de 5,03 %. Dans le même temps, le prix de souscription par part de LOGIPIERRE 3, spécialisée en résidences gérées, est passé, en 2019, de 1 368 € à 1 456 €, soit une hausse de 6,43 %.

Une revalorisation du prix de souscription a été opérée le 1<sup>er</sup> mars 2020 portant celui-ci à 1 600 € par part, soit une hausse de 9,90%.

Déjà primée en 2017, la SCPI LOGIPIERRE 3 s'est vu remettre, en avril 2019, le prix de **la meilleure performance globale sur 10 ans** pour une SCPI spécialisée à capital variable par le jury des Victoires de la Pierre-Papier avec **un TRI de 9,96 % sur 10 ans**.

Les évènements liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de COVID-19 ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2020.

La crise sanitaire actuelle a fortement impacté l'activité de nos locataires, lesdites activités ayant fait l'objet d'interdictions administratives d'exercer.

En considération de cette situation et des demandes de report de paiement de loyers des locataires, la Société de Gestion a réajusté sa politique de distribution de dividendes.

Au niveau de la SCPI Logipierre 3, ces évènements pourraient avoir un impact sur le montant des loyers perçus, sur la performance et sur la valorisation des actifs. À ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Les SCPI sont des produits de rendement avec un horizon d'investissement long terme et un sous-jacent immobilier solide et résistant qui devrait conserver son statut de « valeur refuge » au cours des prochaines années. Les SCPI continueront aussi à offrir à nos associés une bonne mutualisation des risques et une réduction de la volatilité des revenus même si ces derniers ne seront pas au niveau attendu en 2020.

Nous sommes toutefois convaincus que les revenus de vos SCPI resteront largement positifs afin de vous assurer une bonne rémunération, qu'ils vous protégeront de l'inflation et qu'ils seront, sur la durée, plus résilients que ceux de la plupart des autres classes d'actifs.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel.■



© Photo : Tous droits réservés

8 Rue de Strasbourg  
à Toulouse (31)

# La SCPI en un clin d'œil

## Chiffres-clés au 31/12/2019

Capitalisation	70 320 432 €
Nombre de parts	48 297
Nombre d'associés	1 628
Valeur nominale de la part	700,00 €
Valeur de réalisation par part	1 429,68 €
Valeur de reconstitution par part	1 688,07 €
Prix de souscription au 31 décembre 2019	1 456,00 €
Prix de retrait au 31 décembre 2019	1 310,40 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

## Patrimoine immobilier au 31/12/2019

Nombre d'immeubles	6
Valeur vénale hors droits	67 921 720 €
Taux d'occupation financier annuel	100 %
Loyers quittancés HT	3 996 669 €

## Compte de résultat 2019 en € par part

Revenus locatifs	83,24 €	Charges non récupérables	3,00 €
		Charges d'exploitation	8,24 €
		Charges financières	0,56 €
Produits financiers	0,14 €	Résultat net	71,58 €
Résultat exceptionnel	0,00 €		

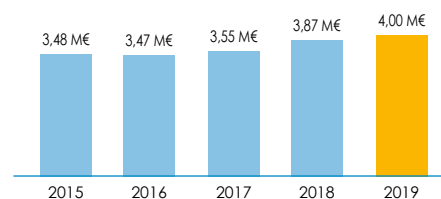
## LOGIPIERRE 3

Catégorie	Spécialisée
Date de création	06/05/1986
Dividendes versés en 2019	70,00 € / part
TRI 10 ans 2019 <sup>(2)</sup>	10,30 %
Taux DVM 2019 <sup>(3)</sup>	5,03 %

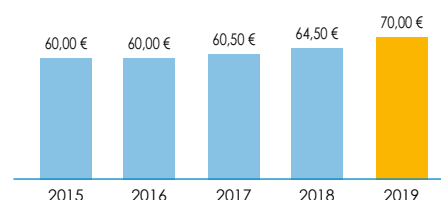
<sup>(2)</sup> Source IEF

<sup>(3)</sup> Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les comptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), (ii) par le prix de part acquéreur moyen (frais et droits inclus) de l'année.

### Loyers quittancés (en M€)

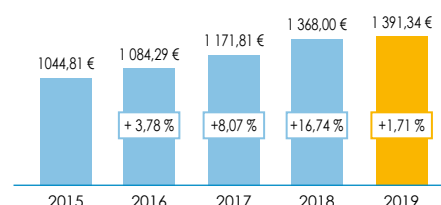


### Évolution du dividende (en €/part)\*



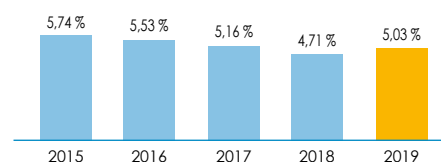
\*Présentation proforma après multiplication par deux du nombre de parts et division de la valeur nominale pour les années 2014 à 2016.

### Variation du prix moyen acquéreur (en €/part)\*

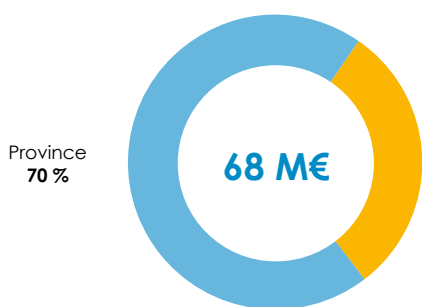


\*Présentation proforma après multiplication par deux du nombre de parts et division de la valeur nominale pour les années 2014 à 2016.

### Évolution du taux DVM



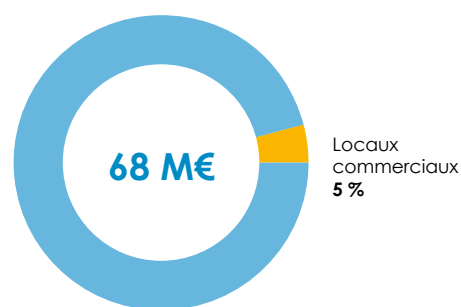
## Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2019



Répartition géographique

Paris  
30 %

Résidences  
hôtelières/  
étudiantes  
95 %



Répartition par destination

---

## Sommaire

---

Le marché immobilier en 2019 et les SCPI .....	page 6
Nos SCPI et le développement durable .....	page 7
Rapport de la Société de Gestion .....	page 8
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion .....	page 12
Composition du patrimoine au 31 décembre 2019 .....	page 14
Présentation des comptes annuels .....	page 15
Annexe aux comptes annuels .....	page 19
Rapport du Conseil de Surveillance .....	page 25
Rapports du Commissaire aux Comptes .....	page 27
Texte des résolutions .....	page 30



14/18 rue de Chaligny  
à Paris 12<sup>ème</sup>



## Le marché immobilier en 2019

Dans le contexte actuel de la COVID-19, les résultats du marché locatif tertiaire pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2020 sonnent comme un avant-goût de crise économique et financière. En effet, la demande placée de bureaux en Île-de-France a reculé dans des proportions inquiétantes, avec un tout petit trimestre à 340.000 m<sup>2</sup>. Ce phénomène, déjà constaté l'an dernier avec une demande placée en baisse de 10%, va certainement s'accroître cette année, même s'il devrait toucher de manière variable les différents secteurs géographiques. Le QCA parisien tire encore son épingle du jeu pour le moment, tandis que les prises à bail sur la Défense et surtout la Boucle Sud diminuent drastiquement.

Le taux de vacance sur l'Île-de-France remonte légèrement, à 5,40%. Là encore, cette moyenne cache des disparités importantes, de 1,5% dans le QCA à 16,6% dans le secteur Péri-Défense. Logiquement, les mesures d'accompagnement, aujourd'hui à 21% en moyenne, vont s'accroître pour attirer de nouveaux utilisateurs ou simplement s'assurer de leur pérennité.

La fourchette des loyers devrait elle aussi s'élargir, avec un probable écrêtement des loyers prime les plus élevés (diminution de la demande des grands coworkers) et une possible baisse des loyers dans les zones les moins tendues. Il s'agira enfin de mesurer l'impact de deux facteurs opposés, la distanciation sociale et le télétravail généralisé. Seuls les immeubles les plus efficaces et les mieux connectés devraient trouver preneurs facilement. L'absence de suroffre neuve devrait aider à passer le cap.

Du côté de l'investissement, après le nouveau record historique établi en 2019, avec plus de 40 Md€ placés, l'année 2020 a débuté sous les meilleurs auspices. Ce 1<sup>er</sup> trimestre a été l'un des plus fournis, avec 5,3 Md€ placés, le 3<sup>ème</sup> meilleur premier trimestre après ceux de 2006 et

2007. La COVID-19 est venu mettre un coup d'arrêt à cet excellent démarrage. Un grand nombre de transactions ont été reportées en attendant d'évaluer la situation après confinement. Les deals les plus avancés parviennent malgré tout à se signer à distance, preuve de la grande maturité du marché français. Les acteurs pronostiquent un très fort ralentissement aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> trimestres, suivi d'une reprise au 4<sup>ème</sup> trimestre. En effet, les besoins de placement à l'échelle mondiale, européenne et française sont durablement plus élevés que les opportunités d'investissement.

La classe d'actifs bureaux devrait rester la catégorie reine, avec un « flight to quality » synonyme de cashflows longs. Elle sera suivie de la logistique, qui devrait connaître un développement exponentiel, à condition de se réinventer en acteur de proximité. Le commerce, qui avait retrouvé des couleurs, avec une année 2019 à 6 Md€, va logiquement souffrir à nouveau de la défiance des investisseurs. Enfin, l'investissement en hôtellerie et résidences-services a connu une bonne année 2019, à 2,6 Md€ placés, aidé par des taux de remplissage et des RevPAR en hausse. De plus en plus institutionnel, équitablement réparti entre l'Île-de-France et les régions, ce marché va nécessairement muter avec la crise. On peut anticiper une baisse dans l'hôtellerie, les résidences de tourisme et d'affaires, et dans une moindre mesure les résidences étudiants, et a contrario, un développement accru des résidences seniors.

En ce qui concerne les rendements, il est trop tôt pour prévoir leur évolution. Les transactions signées récemment ne montrent pas, pour le moment, de correction des taux. Celle-ci pourrait toutefois intervenir sur les actifs les moins bien situés, ainsi que sur les actifs vacants. Notons simplement qu'à ce jour, la prime de risque offerte par les actifs « prime » par rapport à l'OAT reste autour de 3%, ce qui n'était pas le cas lors de la crise de 2008. ■

## SCPI 2019 : nouvelle année record

Avec un total de 8,6 milliards €, la collecte nette globale des SCPI Immobilier d'entreprise a atteint un nouveau record annuel depuis la création de ce fond d'investissement, il y a plus de 40 ans. Après avoir marqué une pause l'an dernier (-19%), la croissance de la collecte nette s'établit à +68% par rapport à l'exercice 2018 et +36% par rapport à l'exercice 2017.

Au 31 décembre 2019, la capitalisation des SCPI Immobilier d'entreprise atteignait au total 65,1 milliards €, soit une augmentation de 17% par rapport à fin 2018.

En 2019, les SCPI Immobilier d'entreprise ont vu leur taux de distribution atteindre 4,43% (contre 4,34% en 2018). Le niveau de revenus distribués par les SCPI leur permet de dégager une prime de risque en hausse (480 points de base au-dessus des emprunts d'Etat à 10 ans). En outre, la variation du prix moyen de part (VPM) est également en hausse à +1,2% (contre +0,8% en 2018). Les SCPI ont réalisé pour 9,2 milliards € d'acquisitions en 2019 (+48%).

Sur l'année, les acquisitions se sont orientées sur les bureaux (63%), les locaux commerciaux (12%), la santé, les EHPAD et résidences de service pour seniors (10%), l'hôtellerie (4%), la logistique et locaux d'activité (6%). Si l'investissement dans les bureaux reste dominant, la tendance vers une diversification

des stratégies d'investissement perdure en 2019. Il convient de souligner le retour en grâce de l'investissement dans les locaux commerciaux.

Ces performances ne doivent néanmoins pas masquer les importants défis que les sociétés de gestion doivent relever au cours des années à venir. Dans un environnement réglementaire de plus en plus exigeant, alors que les taux de rendement des investissements immobiliers sont à un niveau historiquement bas (voir développements infra sur le marché immobilier) et que les renégociations de loyers se multiplient, les gérants de fonds devront plus que jamais maîtriser l'afflux massif de liquidités et garder une stratégie d'investissement immobilier rigoureuse et sélective.

Parallèlement, ils devront continuer à se mobiliser sur la mise en œuvre de plans d'arbitrages ambitieux et audacieux destinés à rajeunir le patrimoine parfois vieillissant de leurs SCPI tout en préservant, autant que faire se peut, leur rendement. Ce sont les gérants qui se seront adaptés à ces évolutions et qui auront anticipé ces défis qui pourront continuer à offrir à leurs associés un rendement attractif assorti, à terme, d'une perspective conséquente de revalorisation de leurs parts.

Enfin, les sociétés de gestion doivent relever dans les années à venir **le défi majeur** du Développement Durable. ■



Pleinement consciente de l'importance de concilier la performance financière attendue par les clients avec les nouveaux enjeux sociaux et environnementaux d'un monde en constante évolution, FIDUCIAL Gérance est soucieuse de sa responsabilité vis-à-vis de l'environnement et de ses parties prenantes (salariés, partenaires, sous-traitants et clients).

### AU NIVEAU ENVIRONNEMENTAL

Dans le domaine immobilier, l'empreinte environnementale est systématiquement intégrée aux cahiers des charges. Que ce soit pour obtenir un label écologique, pour réaliser des travaux d'économie d'énergie ou pour répondre à la réglementation du Grenelle II, FIDUCIAL Gérance fait appel aux partenaires techniques le plus qualifiés. Depuis 2018, FIDUCIAL Gérance a privilégié pour ses SCPI, des investissements responsables en se positionnant en majorité sur des immeubles neufs ou certifiés.

L'équipe de gestion immobilière réalise également une cartographie énergétique vivante du parc existant (performances énergétiques, gestion des déchets...).

FIDUCIAL Gérance exerce également son expertise dans la gestion courante et technique de Groupements Forestiers. Les 6 Groupements ainsi gérés, certifiés PEFC, contribuent à la gestion durable de nos forêts, à la préservation et à la valorisation du patrimoine français.

### AU NIVEAU SOCIÉTAL

Une charte fournisseur a été mise en place auprès des fournisseurs et des sous-traitants, mais également des sociétés de conseil, mandataires et conseillers en investissement financier autour de 5 engagements fondamentaux :

- Mise en place et pilotage d'actions collectives et de conditions de travail respectueuses de la dignité de la femme et de l'homme,
- Promotion de la diversité en condamnant fermement toutes les formes de discrimination,

- Interdiction de toute forme de travail qui peut porter atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes,
- Lutte contre toutes les formes de corruption tant vis-à-vis de ses fournisseurs ou sous-traitants que vis-à-vis de ses donneurs d'ordre,
- Réduction des impacts environnementaux liés à son activité (via la diminution des consommations d'électricité, d'énergies fossiles et d'eau, des émissions de gaz à effet de serre, de la production des déchets et/ou leur valorisation, ou via la préservation de la biodiversité).

Enfin, la société a adopté le code de conduite anticorruption Middenext contre toutes les formes de corruption. Ce code fait désormais partie intégrante du règlement intérieur de l'entreprise.

### AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE

Les collaborateurs de FIDUCIAL Gérance s'engagent à respecter le code de déontologie de la société.

Concernant les Conseils de Surveillance des SCPI gérées, FIDUCIAL Gérance a mis en place un règlement intérieur intégrant un code de déontologie. Ce règlement intérieur s'inspire très fortement de celui édicté par l'ASPIM. ■



# Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

En considération de la situation sanitaire au moment de l'impression du présent rapport annuel, nous nous voyons contraints de vous réunir en Assemblée Générale Ordinaire, à huis clos, sur le fondement de l'article 4 de l'ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020, dans le cadre de la présentation des résultats de l'exercice 2019, pour soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Dans le présent rapport, nous commençons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne le marché des parts, le patrimoine, la gestion locative ainsi que l'examen des comptes.

Votre Conseil de Surveillance porte à votre connaissance son rapport sur l'exercice clos.

Le Commissaire aux Comptes vous communique son opinion sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 dans son rapport sur les comptes annuels et vous relate, dans son rapport spécial, les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice ou dont l'exécution s'est poursuivie au titre dudit exercice.

Vous aurez également à désigner trois (3) membres du Conseil de Surveillance dans le cadre de son renouvellement partiel.

Les résolutions qui sont présentées à votre approbation portent notamment sur les points ci-après :

- Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2019,
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2019,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions,
- Fin du mandat de l'expert immobilier – Désignation d'un nouvel expert immobilier suite à appel d'offres,
- Désignation de trois (3) membres du Conseil de Surveillance.

Cette année, trois (3) mandats de membres du Conseil de Surveillance viennent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale, à savoir ceux de :

- ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL VIE – Sigle ACM VIE, représentée par Madame Mounia KHAMLICH FISCHER,
- LA TRILOGIE, représentée par Monsieur Pierre ALZON,
- Monsieur Christophe REYNAUD.

La société ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL VIE – Sigle ACM VIE ayant fait part de sa volonté de ne pas faire acte de candidature au renouvellement de son mandat de membre du Conseil de Surveillance, seuls, Monsieur Christophe REYNAUD et la société LA TRILOGIE, membres du Conseil de Surveillance sortants, se représentent à vos suffrages.

Nous avons reçu quatre (4) candidatures que vous retrouverez dans le texte des résolutions.

Concernant les acquisitions payables à terme et la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties

appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire), nous vous indiquons qu'aux termes de la septième résolution de l'Assemblée Générale Mixte des associés en date du 26 juin 2017 actualisée par la huitième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 25 juin 2019, autorisation a été donnée dans la limite de 25% maximum de la capitalisation arrêtée au dernier jour du trimestre écoulé (étant entendu que la capitalisation est égale au nombre de parts émises au dernier jour du trimestre écoulé multiplié par le prix de souscription au dernier jour du trimestre écoulé), en tenant compte des emprunts d'ores et déjà en cours.

Cette autorisation est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Nous vous indiquons qu'en 2019, aucun emprunt n'a été souscrit pour le compte de la SCPI. Pour mémoire, au cours de l'exercice 2017, un crédit revolving a été mis en place pour un montant maximal de 10 000 000 d'euros. Ledit crédit n'a pas fait l'objet de tirage au cours de l'exercice.

Concernant les échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier, nous vous rappelons qu'aux termes de la neuvième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 15 juin 2015, autorisation a été donnée pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.

Concernant le versement annuel des jetons de présence, nous vous indiquons qu'aux termes de la huitième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 26 juin 2018, le montant annuel à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance a été fixé à 4 725 € et ce, à compter de l'exercice 2018 et jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point. Aux termes de cette même résolution, il a été pris acte que les membres du Conseil de Surveillance peuvent prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation des justificatifs nécessaires.

En outre, nous soumettons à votre vote une résolution portant sur la fixation du montant maximum de la dotation du fonds de remboursement. Conformément à l'article 8-2° des statuts autorisant la mise en place d'un fonds de remboursement, il est proposé, conformément audit article, de fixer le montant de la dotation maximum à 3 000 000 € étant précisé **(i)** que le fonds de remboursement, s'il est mis en place, sera doté progressivement et ce, en fonction des demandes de retrait, **(ii)** que les modalités de fonctionnement dudit fonds (date de mise en place, montant de la dotation effective, limite annuelle, prix de remboursement de la part, date de paiement, ...) seront déterminées sur décision de la Société de Gestion après avis du Conseil de Surveillance.

Vous trouverez le texte des projets de résolutions dans les dernières pages du présent rapport annuel.

Vous remerciant de la confiance que vous nous témoignez et en vous assurant de gérer votre Société dans le strict respect de l'intérêt des associés, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, Chers associés, d'approuver les résolutions présentées et agréées par la Société de Gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

**En raison de la tenue exceptionnelle à huis clos** de l'Assemblée Générale pour motif sanitaire, nous vous remercions par avance de bien vouloir nous retourner le formulaire de vote, dûment complété, daté et signé.

**Nous attirons votre attention sur le fait que les modalités d'organisation de l'Assemblée Générale pourraient évoluer en fonction des impératifs sanitaires et/ou légaux. En conséquence, les associés sont invités à consulter régulièrement la rubrique dédiée aux Assemblées Générales SCPI 2020 sur le site internet.**

Nous vous précisons que la tenue des assemblées générales à huis clos pour motif sanitaire signifie que lesdites assemblées se tiennent sans que les membres et les autres personnes ayant le droit d'y assister ne soient présents physiquement ou par conférence téléphonique ou audiovisuelle.

L'Assemblée Générale Ordinaire 2020 sera tenue en présence du bureau, des dirigeants effectifs de la Société de Gestion et du Président du Conseil de Surveillance.

La composition du bureau vous sera communiquée sur le site internet ou sur demande de manière à vous permettre de compléter le formulaire de vote comme vous le souhaitez :

- soit vote par correspondance,
- soit pouvoir au profit d'un membre du bureau.

Dans cette période difficile, l'équipe du Service Associés de FIDUCIAL Gérance reste à votre disposition pour vous accompagner :

- soit par téléphone : **01 49 97 56 80**,
- soit par courriel : **gestion.associés.scpi@fiducial.fr**,
- soit par courrier : **41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX.** ■

**La Société de Gestion**

## Évolution du capital

Durant l'exercice 2019, il a été enregistré la souscription de 622 parts au nominal de 700 € et le retrait de 569 parts. Pour mémoire, conformément à la onzième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2017, le nombre de parts de LOGIPIERRE 3 a été multiplié par deux (2) suite à la réduction par deux (2) du nominal de chaque part (700 € contre 1 400 €).

Par conséquent, le capital social a été augmenté de 53 parts au nominal de 700 € soit 37 100 € pour atteindre 33 807 900 € au 31 décembre 2019, répartis sur 48 297 parts sociales.

À cette date, aucune demande de retrait n'était en attente.

La collecte brute s'est élevée à 905 632 € au titre de l'exercice et la capitalisation de LOGIPIERRE 3 a été portée à 70 320 432 € au 31 décembre 2019, sur la base d'un prix de souscription de 1 456 €.

### Transactions hors marché

Au cours de l'année 2019, 82 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

au titre de successions (45 dossiers représentant 740 parts) et de donations (1 dossier représentant 18 parts).

### Mutations de parts

Au cours de l'année 2019, ce sont 758 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion

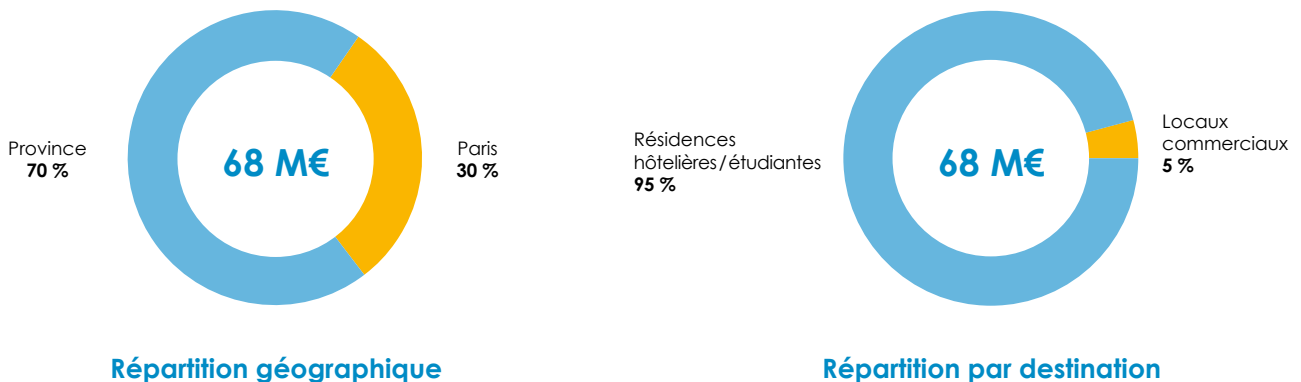
Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil. ■

## Évolution du patrimoine

### Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2019, le patrimoine immobilier de la SCPI LOGIPIERRE 3 totalise une superficie de 17 360 m<sup>2</sup> répartis sur six (6) immeubles de la façon suivante :

### Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2019



### Valeur vénale et patrimoine immobilier

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2019 a été arrêtée par votre Société de Gestion sur la base d'une actualisation des valeurs d'expertise réalisée par CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE. Cette actualisation a été réalisée par application de deux (2) méthodes : par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette

expertise fait apparaître une valeur estimée à 67 922 K€ hors droits, en hausse de 4,4 % par rapport à l'expertise de 2018. Les hausses constatées découlent d'une augmentation des valeurs locatives et d'un réajustement des taux de capitalisation, compte-tenu de la bonne performance du marché hôtelier.

	Locaux commerciaux (K€)	Résidences hôtelières / étudiantes (K€)	Total (K€)
Paris	0	20 113	20 113
Province	3 082	44 727	47 809
<b>Totaux</b>	<b>3 082</b>	<b>64 840</b>	<b>67 922</b>

## Taux d'occupation financier (TOF)

2019	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
En loyer	100 %	100 %	100 %	100 %

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

## Comparaison du taux d'occupation financier (TOF) 2019 par rapport à 2018

	2018	2019
TOF du 4 <sup>ème</sup> trimestre	100 %	100 %
TOF annuel moyen	100 %	100 %

### État des vacants

Le patrimoine de votre SCPI est occupé à 100 % au 31 décembre 2019.

### Situation locative

Le volume des loyers quittancés est passé de 3 869 602 € HT en 2018 à 3 996 669 € HT en 2019 soit une hausse de 3,28% résultant notamment de l'évolution positive des compléments de loyer.

L'ensemble des baux arrivés à échéance a été renouvelé. Deux actifs seront en renouvellement en 2023.

Compte tenu de la crise liée à la COVID-19, nos équipes travaillent au quotidien avec nos locataires afin de les accompagner dans cette période compliquée, et ce dans le but de pouvoir :

- continuer à percevoir vos loyers dans les meilleurs délais,
- aider les plus fragiles à passer ce cap difficile,
- sécuriser nos actifs,
- anticiper la reprise progressive des réouvertures pour ceux qui ont été dans l'obligation de fermer. ■

## Compte de résultat au 31 décembre 2019

Le résultat net de l'exercice s'établit à 3 437 K€ au 31 décembre 2019 et s'inscrit en hausse de +7.8%, soit +248 K€.

Cette évolution du résultat est liée à la très bonne tenue du résultat immobilier et, en particulier, à l'augmentation des loyers qui s'élèvent à 3 996 K€ à fin 2019 contre 3 869 K€ l'année précédente soit une hausse de 127 K€ représentant 3%. Hors loyers variables, les loyers restent stables sur l'année 2019 et les loyers variables qui concernent les résidences de Toulouse et Chaligny, progressent de 28%.

Cette évolution positive des revenus immobiliers s'accompagne d'un niveau de charges immobilières stable, représentant environ 6% des revenus locatifs (pour mémoire, les charges immobilières de LOGIPIERRE 3 sont constituées pour l'essentiel des taxes foncières non récupérables auprès des locataires). Par ailleurs, la SCPI a comptabilisé un dégrèvement d'impôt pour 86 K€ sur la résidence de Montpellier ce qui représente un produit net de 60 K€ après déduction des honoraires du prestataire.

S'agissant des charges d'exploitation, celles-ci s'élèvent à 395 K€ à fin 2019 contre 382 K€ en 2018, compte tenu principalement de l'augmentation des honoraires du gérant dont l'assiette est calée sur le niveau des loyers encaissés.

Enfin, le résultat financier fait ressortir une perte de 20 K€ qui représente, pour l'essentiel, la commission d'engagement de la ligne de crédit revolving accordée par le Crédit Agricole Île-de-France (10 M€). Cette ligne de crédit, non tirée au 31 décembre 2019, est destinée à préfinancer l'éventuelle acquisition d'une résidence services, si, demain, une belle opportunité se présentait.

Rapporté au nombre de parts, le résultat net de LOGIPIERRE 3 s'élève à 71,58 € en hausse de 7,4%, permettant de proposer un dividende de 70 € au vote des associés, soit une progression de 5,5 € par rapport au coupon 2018. Le rendement de votre SCPI, calculé cette année sur le prix de souscription, s'établit à 5,03 % contre 4,71 % en 2018.

Les fondamentaux de votre SCPI restent encore très solides cette année, avec un report à nouveau renforcé (il représentera environ 38 € par part, si vous approuvez le projet de résolutions d'affectation du résultat, soit environ 6,4 mois de résultat annuel). Enfin, le TRI de votre SCPI ressort à 10,30 % à dix ans et à 12,77 % à quinze ans. ■



# Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion

suivant instruction de l'AMF de mai 2002 prise en application du règlement n°94-05

**Tableau 1 - Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles (à la clôture de l'exercice)**

	Locaux commerciaux	Résidences hôtelières / étudiantes	Total
Paris	-	29,61 %	29,61 %
Province	4,54 %	65,85 %	70,39 %
<b>Totaux</b>	<b>4,54 %</b>	<b>95,46 %</b>	<b>100,00 %</b>

**Tableau 2 - Évolution du capital**

Date de création : 6 mai 1986

Nominal de la part : 1 400 € puis 700 € à partir de l'A.G.M 2017

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre <sup>(2)</sup>	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(1)(2)</sup>
2015	33 639 200 €	Néant	48 056	1 623	Néant	1 115,32 €
2016	33 639 200 €	Néant	48 056	1 622	Néant	1 152,50 €
2017	33 639 200 €	Néant	48 056	1 618	Néant	1 182,00 € <sup>(3)</sup>
2018	33 770 800 €	363 751 €	48 244	1 618	132 286 €	1 368,00 €
2019	33 807 900 €	131 837 €	48 297	1 628	86 542 €	1 456,00 €

<sup>(1)</sup> Prix d'exécution payé par l'acheteur / Prix de souscription

<sup>(2)</sup> Les valeurs sont indiquées après division par deux de la valeur nominale des parts de Logipierre 3 et de la multiplication par deux du nombre de parts décidés par l'Assemblée Générale du 26 juin 2017.

<sup>(3)</sup> Prix d'exécution payé par l'acheteur lors de la confrontation du 31/05/2017 avant la suspension du marché des parts

**Tableau 3 - Évolution des conditions de cession ou de retrait**

Année	Nombre de parts cédées ou retirées <sup>(1)</sup>	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens (en nombre de parts) <sup>(1)</sup>	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération H.T. de la Société de Gestion sur les cessions ou les retraits
2015	976	2,03 %	6	N. S.	16 218 €
2016	702	1,46 %	0	N. S.	17 135 €
2017	350	0,73 %	0	N. S.	11 328 €
2018	1 319	2,74 %	0	N. S.	-
2019	651	1,35 %	0	N. S.	-

<sup>(1)</sup> Le nombre de parts cédées est indiqué après multiplication par deux du nombre de parts décidée par l'Assemblée Générale du 26 juin 2017.

**Tableau 4 - Évolution du prix de la part<sup>(1)</sup>**

	2015	2016	2017	2018	2019
Dividende versé au titre de l'année	60,00 €	60,00 €	60,50 €	64,50 €	70,00 €
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(2)</sup>	890,00 €	1 027,01 €	1 061,24 €	1 182 €	1 368 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	6,74 %	5,84 %	5,70 %	5,46 %	5,12 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année	1 044,81 €	1 084,29 €	1 171,81 €	1 368 €	1 391,34 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM <sup>(3)</sup>	5,74 %	5,53 %	5,16 %	4,71 %	5,03 %
Report à nouveau cumulé par part <sup>(4)</sup>	29,61 €	33,21 €	35,98 €	34,78 €	36,89 €

<sup>(1)</sup> Les valeurs par part pour les années 2014, 2015 et 2016 ont été retraitées pour tenir compte de la division par deux de la valeur nominale des parts de Logipierre 3 et multiplication par deux du nombre de parts décidés par l'Assemblée Générale du 26 juin 2017.

<sup>(2)</sup> Avant passage en capital variable au 24 avril 2018

<sup>(3)</sup> Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est le rapport entre :

- le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)

- et le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n, pondéré par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

<sup>(4)</sup> Report à nouveau par part constaté au 1<sup>er</sup> janvier de l'année.

## Tableau 5 : Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

	2015	% du Total des Revenus	2016	% du Total des Revenus	2017	% du Total des Revenus	2018	% du Total des Revenus	2019	% du Total des Revenus
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	144,86	99,34 %	144,44	99,53 %	73,86	97,36 %	80,90	96,57 %	83,24	95,70 %
Produits financiers <sup>(1)</sup>	0,62	0,42 %	0,68	0,47 %	0,03	0,04 %	0,11	0,13 %	0,14	0,16 %
Produits divers	0,35	0,24 %	0,00	0,00 %	1,97	2,60 %	2,77	3,30 %	3,60	4,13 %
<b>* Total</b>	<b>145,83</b>	<b>100,00 %</b>	<b>145,12</b>	<b>100,00 %</b>	<b>75,86</b>	<b>100,00 %</b>	<b>83,77</b>	<b>100 %</b>	<b>86,98</b>	<b>100 %</b>
<b>Charges <sup>(2)</sup></b>										
Commission de gestion	12,10	8,29 %	11,62	8,01 %	5,91	7,79 %	6,48	7,73 %	6,67	7,66 %
Autres frais de gestion	3,45	2,37 %	7,56	5,21 %	1,55	2,04 %	4,18	4,99 %	3,27	3,76 %
Entretien du patrimoine	0,00	0,00 %	5,42	3,73 %	10,35	13,64 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges financières	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,56	0,74 %	0,74	0,89 %	0,56	0,64 %
Charges locatives non récupérables	9,16	6,28 %	17,46	12,03 %	7,15	9,43 %	4,79	5,72 %	4,81	5,53 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>24,71</b>	<b>16,94 %</b>	<b>42,06</b>	<b>28,98 %</b>	<b>25,52</b>	<b>33,64 %</b>	<b>16,18</b>	<b>19,32 %</b>	<b>15,30</b>	<b>17,59 %</b>
Amortissements nets <sup>(3)</sup>	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,10	0,12 %	0,10	0,12 %
Provisions nettes <sup>(3)</sup>	-6,07	-4,16 %	-5,42	-3,73 %	-10,72	-14,13 %	0,84	1,00 %	0,00	0,00 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>-6,07</b>	<b>-4,16 %</b>	<b>-5,42</b>	<b>-3,73 %</b>	<b>-10,72</b>	<b>-14,13 %</b>	<b>0,94</b>	<b>1,12 %</b>	<b>0,10</b>	<b>0,12 %</b>
<b>Total</b>	<b>18,64</b>	<b>12,78 %</b>	<b>36,64</b>	<b>25,25 %</b>	<b>14,80</b>	<b>19,51 %</b>	<b>17,13</b>	<b>20,44 %</b>	<b>15,40</b>	<b>17,71 %</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>127,19</b>	<b>87,22 %</b>	<b>108,48</b>	<b>74,75 %</b>	<b>61,06</b>	<b>80,49 %</b>	<b>66,65</b>	<b>79,56 %</b>	<b>71,58</b>	<b>82,29 %</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>0,01</b>	<b>0,01 %</b>	<b>17,05</b>	<b>11,75 %</b>	<b>0,02</b>	<b>0,03 %</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 %</b>
<b>Resultat net</b>	<b>127,20</b>	<b>87,23 %</b>	<b>125,53</b>	<b>86,50 %</b>	<b>61,08</b>	<b>80,52 %</b>	<b>66,65</b>	<b>79,56 %</b>	<b>71,58</b>	<b>82,29 %</b>
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	7,20	4,94 %	5,53	3,81 %	0,58	0,76 %	2,15	2,57 %	1,58	1,82 %
<b>Revenus distribués avant prélèvement</b>	<b>120,00</b>	<b>82,29 %</b>	<b>120,00</b>	<b>82,69 %</b>	<b>60,50</b>	<b>79,76 %</b>	<b>64,50</b>	<b>76,99 %</b>	<b>70,00</b>	<b>80,47 %</b>

<sup>(1)</sup> Avant prélèvement

<sup>(2)</sup> Hors amortissements prélevés sur la prime d'émission

<sup>(3)</sup> Dotation de l'exercice diminuée des reprises

## Tableau 6 - État des délais de paiement

	Délai de paiements fournisseurs						Délai de paiements clients					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>Tranche de retard de paiement</b>												
Nombres de factures	2					6	0					5
Montant des factures en €	-76 793	-79 644	-79 644	-79 644	72	-238 859	0	0	0	0	14 293	14 293
Pourcentage des achats de l'exercice	-13,16 %	-13,65 %	-13,65 %	-13,65 %	0,01 %	-40,93 %					0,32 %	0,32 %
Pourcentage du CA de l'exercice							0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,32 %	0,32 %

## Tableau 7 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2018	Durant l'année 2019	Total au 31/12/2019
Fonds collectés	36 910 801	467 116	37 377 917
+ Réserves sur résultats réinvestis	1 905 613		1 905 613
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)			
+ Cession d'immeubles			
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	- 39 525 792		- 39 525 792
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	- 560 326	- 421 821	- 982 147
- Frais d'acquisition non récupérables	117 004		117 004
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion			
- Moins values réalisées sur cessions d'actif			
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>- 1 152 700</b>	<b>45 295</b>	<b>- 1 107 405</b>

**Tableau 8 - État des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI**

	Montant total (en €)	Montant par part (en €)
<b>Nombre de parts au 31/12/2019 : 48 297</b>		
Placements immobiliers	38 533 317,68	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	1 127 647,63	
<b>Valeur comptable</b>	<b>39 660 965,31</b>	<b>821,19</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	67 921 720,00	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	1 127 647,63	
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>69 049 367,63</b>	<b>1 429,68</b>
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	7 672 151,96	
<b>Total</b>	<b>7 672 151,96</b>	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 7,08 %	4 807 275,00	
<b>Total</b>	<b>4 807 275,00</b>	
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>81 528 794,59</b>	<b>1 688,07</b>

<sup>(1)</sup> Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

## Composition du patrimoine au 31 décembre 2019

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m <sup>2</sup> )	Type	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
3/5 boulevard F. Grosso - 06000 NICE	10/06/1986	2 551	Résidence Hotelière / Etudiante	4 857 178	84 944	4 942 122
32 rue de la Buffa - 06000 NICE	23/01/1987	1 401	Résidence Hotelière / Etudiante / Commerce	2 701 397	44 827	2 746 223
195 rue du Pré aux Clercs - 34000 MONTPELLIER	23/09/1987	3 998	Résidence Hotelière / Etudiante	6 250 410	109 354	6 359 764
8 boulevard de Strasbourg - 31000 TOULOUSE	01/03/1988	3 078	Résidence Hotelière / Etudiante / Commerce	6 220 225	107 414	6 327 639
Rue du Fossé des Tanneurs - 67000 STRASBOURG	20/09/1989	4 032	Résidence Hotelière / Etudiante / Commerce	8 816 736	101 059	8 917 795
14/18 rue de Chaligny - 75012 PARIS	28/12/1990 & 17/11/2016	2 300	Résidence Hotelière / Etudiante	10 067 372	269 107	10 336 479
<b>TOTAUX</b>		<b>17 360</b>		<b>38 913 318</b>	<b>716 705</b>	<b>39 630 022</b>

# Présentation des comptes annuels

## État du patrimoine

	31/12/2019		31/12/2018	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	+ 38 913 317,68	+ 67 921 720,00	+ 38 913 317,68	+ 65 085 374,00
Immobilisations en cours				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 380 000,00		- 380 000,00	
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>Total I (placements immobiliers)</b>	<b>38 533 317,68</b>	<b>67 921 720,00</b>	<b>38 533 317,68</b>	<b>65 085 374,00</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>Total II (immobilisations financières)</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)				
Dépréciation des Immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	+ 42 053,74	+ 42 053,74	+ 25 192,42	+ 25 192,42
Autres créances	+ 23 921,05	+ 23 921,05	+ 15 660,50	+ 15 660,50
Provision pour dépréciation des créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	+ 1 000 763,61	+ 1 000 763,61	+ 1 000 499,66	+ 1 000 499,66
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 1 856 264,30	+ 1 856 264,30	+ 1 495 976,80	+ 1 495 976,80
<b>Total III (actifs d'exploitation)</b>	<b>2 923 002,70</b>	<b>2 923 002,70</b>	<b>2 537 329,38</b>	<b>2 537 329,38</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour Litiges et risques				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 201 022,48	- 201 022,48	- 201 022,48	- 201 022,48
Dettes d'exploitation	- 4 234,90	- 4 234,90	- 68 942,32	- 68 942,32
Dettes diverses	- 396 397,69	- 396 397,69	- 346 498,18	- 346 498,18
Dettes diverses/Distribution	- 1 206 200,00	- 1 206 200,00	- 929 376,50	- 929 376,50
<b>Total IV (passifs d'exploitation)</b>	<b>- 1 807 855,07</b>	<b>- 1 807 855,07</b>	<b>- 1 545 839,48</b>	<b>- 1 545 839,48</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+ 12 500,00	+ 12 500,00	+ 17 500,00	+ 17 500,00
<b>Total V (comptes de régularisation)</b>	<b>12 500,00</b>	<b>12 500,00</b>	<b>17 500,00</b>	<b>17 500,00</b>
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>	<b>39 660 965,31</b>		<b>39 542 307,58</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine *</b>		<b>69 049 367,63</b>		<b>66 094 363,90</b>

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du code Monétaire et Financier



## Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2019
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	33 770 800,00		37 100,00	33 807 900,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission ou de fusion	3 609 917,73		430 016,00	4 039 933,73
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	- 1 053 516,31		- 421 820,80	- 1 475 337,11
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable	199 599,04			199 599,04
Plus ou moins valeurs réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés				
Réserves	1 233 817,60			1 233 817,60
Report à nouveau	1 678 153,96	103 535,56		1 781 689,52
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	3 188 057,06	- 3 188 057,06		
Résultat de l'exercice N			3 436 542,53	3 436 542,53
<b>Acompte sur distribution</b>				
Acomptes sur distribution N-1	- 3 084 521,50	3 084 521,50		
Acomptes sur distribution N			- 3 363 180,00	- 3 363 180,00
<b>Total général</b>	<b>39 542 307,58</b>		<b>118 657,73</b>	<b>39 660 965,31</b>

## État des engagements hors bilan

Engagements donnés	Montant (€)	Engagements reçus	Montant (€)
Aval et cautions bancaires		Aval et cautions bancaires locataires	406 122
Échéances VEFA restantes		Crédit revolving non tiré au 31/12/2019	10 000 000
Garanties hypothécaires		<b>Total</b>	<b>10 406 122</b>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers			
<b>Total</b>	<b>NÉANT</b>		

# Compte de résultat

	Au 31/12/19 (en €)	Au 31/12/18 (en €)
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	3 996 668,66	3 869 602,17
Charges facturées	91 224,07	76 472,85
Produits des participations contrôlées		
<b>Produits annexes</b>		
Produits annexes	86 057,00	
Reprises de provisions	300 000,00	200 000,00
Transferts de charges immobilières		
<b>Total I : Produits Immobiliers</b>	<b>4 473 949,73</b>	<b>4 146 075,02</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	91 224,07	76 472,85
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
<b>Charges annexes</b>		
Autres charges Immobilières	230 852,62	229 042,54
Dotations aux provisions pour gros entretiens	300 000,00	240 000,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
<b>Total II : Charges Immobilières</b>	<b>622 076,69</b>	<b>545 515,39</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)</b>	<b>3 851 873,04</b>	<b>3 600 559,63</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Transferts de charges d'exploitation	86 541,60	132 285,60
Divers produits d'exploitation	4,54	6,97
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses		
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>86 546,14</b>	<b>132 292,57</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	320 025,98	309 743,69
Honoraires de souscription	86 541,60	132 285,60
Diverses charges d'exploitation	70 380,50	67 620,96
Pertes sur créances irrécouvrables		
Dotations aux amortissements d'exploitation	5 000,00	5 000,00
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses		
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>	<b>481 948,08</b>	<b>514 650,25</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)</b>	<b>- 395 401,94</b>	<b>- 382 357,68</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	6 807,53	5 295,08
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>Total I : Produits financiers</b>	<b>6 807,53</b>	<b>5 295,08</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	26 736,10	35 486,10
Dépréciations sur charges financières		
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>26 736,10</b>	<b>35 486,10</b>
<b>Résultat financier (C=I-II)</b>	<b>- 19 928,57</b>	<b>- 30 191,02</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels		46,13
Reprise de provisions exceptionnelles		
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>		<b>46,13</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>		
<b>Résultat exceptionnel (D=I-II)</b>		<b>46,13</b>
<b>Résultat de l'exercice (A+B+C+D)</b>	<b>3 436 542,53</b>	<b>3 188 057,06</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>4 567 303,40</b>	<b>4 283 708,80</b>

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2019		Exercice 2018	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Locaux commerciaux	2 043 282	3 082 409	2 043 282	2 951 793
Résidences hôtelières / étudiantes	36 870 036	64 839 311	36 870 036	62 133 582
<b>Total</b>	<b>38 913 318</b>	<b>67 921 720</b>	<b>38 913 318</b>	<b>65 085 375</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Locaux commerciaux				
Résidences hôtelières / étudiantes				
<b>Total</b>				
<b>Total général</b>	<b>38 913 318</b>	<b>67 921 720</b>	<b>38 913 318</b>	<b>65 085 375</b>

### Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 7 juillet 2016 portant homologation du règlement n°2016-03 du 16 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les états financiers annuels comprennent les documents suivants :

- un état du patrimoine, composé d'une colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif et d'une colonne « Valeurs estimées » la valeur estimée du patrimoine
- un tableau de variation des capitaux propres,
- un compte de résultat,
- une annexe et un état de hors bilan

#### Placements immobiliers

Les placements immobiliers sont constitués des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI. Ils peuvent prendre la forme soit de droits réels, de concessions, de constructions sur sol d'autrui, soit de terrains ou de constructions locatives y compris en l'état futur d'achèvement ou soit de titres financiers contrôlés.

Les terrains et constructions locatives qui constituent l'essentiel des placements immobiliers de la SCPI sont inscrits pour leur coût d'acquisition comprenant le prix d'achat et tous les coûts directement attribuable pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner (à l'exception de ceux imputés sur la prime d'émission), auxquels les éventuels travaux répondant à la définition d'un actif sont ajoutés. Les frais d'acquisition tels que les droits d'enregistrements, les frais de notaire et de broker et la TVA non récupérable sont comptabilisés en moins de la prime d'émission.

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les immeubles et les terrains ne font l'objet ni d'un amortissement, ni d'une dépréciation.

#### Valeurs vénales des immobilisations locatives

L'évaluation des immeubles est arrêtée par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des actifs immobiliers réalisée par CUSHMAN & WAKEFIELD, expert immobilier indépendant. Celle-ci est reprise dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, pour sa valeur hors droits.

Les expertises immobilières ont été établies en conformité avec le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne.

Les immeubles sont évalués par les experts par le croisement de deux méthodes : la méthode par le revenu (l'expert retenant la méthode par la capitalisation du loyer net) recoupée avec la méthode par comparaison directe avec les prix des transactions constatés sur le marché sur des biens équivalents en nature et en localisation. Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans incluant la visite du site, une actualisation de l'expertise étant réalisée annuellement au cours des quatre années restantes.

#### Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretiens

La Société de Gestion établit pour chaque immeuble un plan d'entretien à cinq ans dont l'objectif est de prévoir les dépenses de gros entretiens ainsi que la répartition de leur prise en charge sur plusieurs exercices. Une provision pour gros entretien est comptabilisée et constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de clôture et la date de réalisation de la dépense.

#### Évaluation des dépréciations sur créances immobilières

À chaque arrêté trimestriel et annuel, la Société de Gestion procède à une revue systématique des créances locataires impayées depuis plus de trois mois. Une provision pour dépréciation est constituée à hauteur de la créance impayée, après déduction éventuelle du dépôt de garantie ou de la caution, dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement.

#### Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Les plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble sont directement comptabilisées dans les capitaux propres. Le solde créditeur peut être distribué après approbation par l'assemblée générale.

#### Prélèvements sur la prime d'émission

Les commissions de souscription versées à la société de gestion et les frais d'acquisition des immeubles listés supra sont prélevés sur la prime d'émission. ■



# Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

## État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2019	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2019
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et Constructions locatives	38 913 317,68			38 913 317,68
Immobilisations en cours				
<b>Total</b>	<b>38 913 317,68</b>			<b>38 913 317,68</b>

## État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2019	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2019
Dépréciation exceptionnelle immobilisations locatives				
Gros entretiens	380 000,00	300 000,00	- 300 000,00	380 000,00
Provisions pour risques et charges				
<b>Total</b>	<b>380 000,00</b>	<b>300 000,00</b>	<b>- 300 000,00</b>	<b>380 000,00</b>

## État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2019	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2019
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2019	300 000				300 000	
Dépenses sur 2020	80 000		220 000			300 000
Dépenses sur 2021			80 000			80 000
Dépenses sur 2022						
Dépenses sur 2023						
Dépenses sur 2024						
<b>Total</b>	<b>380 000</b>		<b>300 000</b>		<b>300 000</b>	<b>380 000</b>

## État des échéances des créances et des dettes

Créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Actifs immobilisés			
Créances locataires	42 053,74	42 053,74	
Autres créances	23 921,05	23 921,05	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation	12 500,00	12 500,00	
<b>Total</b>	<b>78 474,79</b>	<b>78 474,79</b>	

Dettes	Montants	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	201 022,48			201 022,48
Dettes d'exploitation	4 234,90	4 234,90		
Dettes diverses	396 397,69	396 397,69		
Dettes diverses / Distributions	1 206 200,00	1 206 200,00		
Produits constatés d'avance				
<b>Total</b>	<b>1 807 855,07</b>	<b>1 606 832,59</b>		<b>201 022,48</b>

Aux créances détaillées ci-dessus, s'ajoutent des placements de trésorerie sous forme de dépôts à terme pour un total de 1 000 763,61 €.

## Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

### État des capitaux propres

	Montants au 01/01/2019	Augmentations	Diminutions	Montants au 31/12/2019
Capital	33 770 800,00	291 200,00	- 254 100,00	33 807 900,00
Prime d'émission	3 609 917,73	430 016,00		4 039 933,73
Prélevement sur prime d'émission	- 1 053 516,31	- 421 820,80		- 1 475 337,11
Prime de fusion				
Prélevement sur prime de fusion				
Plus ou Moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
<b>Total</b>	<b>36 327 201,42</b>	<b>299 395,20</b>	<b>-254 100,00</b>	<b>36 372 496,62</b>

### Affectation du résultat N-1

Éléments	Montants au 01/01/2019	Résultat N-1	Acomptes versés	Montants au 31/12/2019
Report à Nouveau début exercice	1 678 153,96	3 188 057,06	- 3 084 521,50	1 781 689,52
<b>Total</b>	<b>1 678 153,96</b>	<b>3 188 057,06</b>	<b>- 3 084 521,50</b>	<b>1 781 689,52</b>

## Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Montants 31/12/2019	Montants 31/12/2018	Variations
<b>Autres charges immobilières</b>			
Charges locatives non récupérables	- 8 470,48	5 853,51	- 14 323,99
Honoraires divers	25 817,10	1 307,03	24 510,07
Impôts et taxes non récupérables	213 506,00	221 882,00	- 8 376,00
<b>Total</b>	<b>230 852,62</b>	<b>229 042,54</b>	<b>1 810,08</b>

<b>Produits annexes immobiliers</b>			
Produits annexes	86 057,00		86 057,00
Transfert de charges immobilières			
Transfert de charges sur honoraires de ventes			
<b>Total</b>	<b>86 057,00</b>		<b>86 057,00</b>

Éléments	Montants 31/12/2019	Montants 31/12/2018	Variations
<b>Autres charges d'exploitation</b>			
Honoraires divers (commissaire aux comptes, dépositaire, expert immobilier)	35 920,00	39 331,00	- 3 411,00
Impôts et taxes (CVAE, CFE)	23 503,00	16 291,00	7 212,00
Autres charges d'exploitation	10 957,50	11 998,96	- 1 041,46
<b>Total</b>	<b>70 380,50</b>	<b>67 620,96</b>	<b>2 759,54</b>

<b>Produits d'exploitation</b>			
Transfert de charges d'exploitation	86 541,60	132 285,60	- 45 744,00
Autres produits d'exploitation	4,54	6,97	- 2,43
<b>Total</b>	<b>86 546,14</b>	<b>132 292,57</b>	<b>- 45 746,43</b>

### Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2019, des honoraires de gestion ont été facturés entre la Société de Gestion et LOGIPIERRE 3 selon les modalités reprises dans le rapport spécial du commissaire aux comptes. Aucune transaction n'a été effectuée entre LOGIPIERRE 3 et des sociétés gérées par la même Société de Gestion.

## Évènements postérieurs à la clôture de l'exercice

Les évènements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de COVID-19 ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2020.

Au niveau de la SCPI Logipierre 3, ces évènements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la

valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et, dans certains cas, le respect des covenants bancaires. À ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme. ■

## 1. Le contrôle interne

### 1.1. LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

En tant que Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), FIDUCIAL Gérance est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont les suivantes :

- (1) Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- (2) Le Code monétaire et financier, dans son Chapitre IV du Livre II
- (3) Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'association professionnelle dont elle est membre (ASPIM) et qui est annexé au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion ;
- (4) L'ensemble des procédures internes définies par la Société de Gestion pour l'ensemble de ses activités.

### 1.2 LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Le dispositif de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance répond aux principes suivants :

- l'exhaustivité du contrôle interne : s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance, il s'étend à l'externalisation d'activités notamment celles confiées aux délégués. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est recensée et pilotée au moyen d'une cartographie dédiée revue annuellement ;
- la responsabilité des opérationnels: une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- la séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes:

1. La production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité) déléguée au service Comptabilité

Branche Réglementée de FIDUCIAL Staffing, une entité du Groupe FIDUCIAL, et mise en place de façon progressive depuis l'arrêté du 31 décembre 2014 ;

2. La préparation des règlements aux associés et des encaissements par une cellule dédiée et indépendante au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;
3. La séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;

- la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures font l'objet d'une actualisation constante et sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen de l'Intranet et du réseau partagé ;

- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1<sup>er</sup> niveau et de 2<sup>e</sup> niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3<sup>e</sup> niveau) ;

- le maintien en condition opérationnel du plan de reprise d'activité (« PRA ») est placé sous la responsabilité conjointe de la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance et de la Direction des Systèmes d'Information (« DSI ») du Groupe FIDUCIAL. Des tests de restauration du PRA sont effectués par la DSI à intervalles réguliers sur l'ensemble des applications métier et le résultat de ces tests est communiqué au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne.

### 1.3 LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Dans le souci de se conformer à l'esprit de la Loi sur la Sécurité Financière concernant notamment les procédures d'organisation et de contrôle, votre Société de Gestion s'est dotée depuis le 27 mai 2008, date d'obtention de son agrément en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« RCCI ») permettant ainsi de se conformer aux modalités de contrôles et d'établissement de procédures prévues dans le Règlement Général de l'AMF. Le RCCI est en charge du pilotage du dispositif de conformité et de contrôle interne. Il veille à sa cohérence et à son efficacité. Il est hiérarchiquement rattaché au Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. La coordination de l'ensemble des questions relatives

au contrôle interne et aux risques fait l'objet de présentations périodiques au Comité Exécutif de FIDUCIAL Gérance et au Comité de Coordination et de Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL.

### 1.4 LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

#### 1.4.1 Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

- les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;
- leur hiérarchie, qui exerce des contrôles et une revue matérialisée, dans un corpus de procédures opérationnelles.

Ces contrôles (opérationnels et hiérarchiques) sont désignés comme des contrôles permanents de 1<sup>er</sup> niveau.

Le contrôle permanent de 2<sup>e</sup> niveau, ainsi que la fonction de conformité, sont placés sous la responsabilité du RCCI. À ce titre, ce dernier s'assure de l'efficacité du dispositif de contrôle interne et du dispositif de contrôle des risques.

En outre, il s'assure du respect de la conformité des activités de la Société de Gestion qui se définit comme « le respect des dispositions législatives et réglementaires, des normes professionnelles ». La Conformité s'articule notamment autour des thématiques suivantes :

- la primauté du respect de l'intérêt du client ;
- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
- la prévention et la gestion des conflits d'intérêt ;
- l'éthique professionnelle.

Ces thématiques sont reprises dans les procédures internes, dites transversales, s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur de FIDUCIAL Gérance.

Plus particulièrement, FIDUCIAL Gérance a mis en place un cadre de prévention et de gestion des conflits d'intérêts afin d'assurer la protection et la primauté des intérêts des clients de la Société de Gestion. À cet effet, la société dotée d'une cartographie des conflits d'intérêts, actualisée régulièrement, d'une procédure et d'un registre des conflits potentiels et/ou avérés.

En complément, FIDUCIAL Gérance a mis en place des procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler, pour chaque FIA géré, les risques financiers (liquidité, contrepartie et marché). FIDUCIAL Gérance appliquant le principe de proportionnalité dans son organisation de la fonction permanente de gestion des risques, cette fonction est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance, qui délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière. Ces indicateurs sont produits trimestriellement et examinés lors du Comité des Risques qui se réunit chaque trimestre.

#### 1.4.2 Les acteurs du contrôle périodique

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3<sup>e</sup> niveau) sont exercés de manière indépendante par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL qui a vocation à intervenir sur l'ensemble du Groupe ou, le cas échéant, par un prestataire extérieur dans le cadre d'un contrat spécifique.

## 2. Le contrôle externe

En outre, le fonctionnement et la gestion de votre SCPI sont contrôlés par voie externe :

### 2.1 PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion dans ses tâches et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la SCPI et sur l'exécution de sa mission. En outre, le Conseil de Surveillance exerce son rôle de vérification et de contrôle à l'appui des documents, tableaux de bord, annexes et renseignements se rapportant à l'activité de la Société, fournis par la Société de Gestion à son initiative ou à la demande du Conseil.

### 2.2 PAR LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le Commissaire aux Comptes audite et vérifie les comptes de votre SCPI et opère aussi des revues périodiques du dispositif de contrôle interne mis en place au sein de la Société de Gestion.

### 2.3 PAR LE DÉPOSITAIRE

L'Assemblée Générale Mixte du 11 juin 2014 a ratifié la désignation de CACEIS BANK FRANCE en qualité de dépositaire de votre SCPI à la suite de l'adoption de la Directive dite « AIFM » 2011/61/UE du 08 juin 2011.

Les missions du dépositaire consistent notamment à :

- veiller au suivi adéquat des flux de liquidités du FIA ;
- assurer la garde des actifs, c'est-à-dire vérifier leur propriété et assurer la tenue d'un registre permettant de l'attester (cette mission porte sur les actifs immobiliers du FIA, ainsi que sur les instruments financiers) ;
- assurer une mission générale de contrôle de la régularité des décisions du FIA ou de sa Société de Gestion de Portefeuille (incluant la vérification de l'existence et de l'application de procédures appropriées et cohérentes sur différentes thématiques, ainsi que sur la mise en place d'un plan de contrôle *a posteriori*).

## 3. Le contrôle des risques

Tel que la réglementation le prévoit, FIDUCIAL Gérance a établi et maintient opérationnelle une fonction permanente de gestion des risques. Cette fonction est séparée sur le plan fonctionnel et hiérarchique des unités opérationnelles.

La fonction permanente de gestion des risques est l'organe chargé de mettre en œuvre la politique de gestion des risques définie par la Société.

FIDUCIAL Gérance applique le principe de proportionnalité dans la mise en œuvre de sa politique de gestion des risques. La fonction permanente de gestion des risques est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. Celui-ci délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière.

### Profil de risque :

#### Risque de contrepartie / crédit

Le premier volet du risque de contrepartie se concentre sur les contreparties bancaires. Il s'agit de s'assurer :

- du rapport encours bancaires/valeur de réalisation de chaque SCPI ;
- qu'aucune SCPI n'est surexposée dans une banque ;
- du rating Standards & Poors de chaque établissement bancaire, afin de s'assurer qu'aucune banque n'est en difficulté financière ce qui pourrait nécessiter que les dépôts soient transférés dans un autre établissement.

Le risque de contrepartie locative est le deuxième volet. Il est analysé au travers de différents indicateurs qui sont le poids des locataires au sein d'une SCPI, l'analyse du risque de crédit des locataires, des acquisitions réalisées, le suivi des contentieux et des échéances des baux.

#### Risque de liquidité – blocage du marché des parts

Le suivi du risque de liquidité des parts consiste à s'assurer que les associés qui désirent vendre leurs parts pourront le faire dans un délai raisonnable. À ce titre, la Société de Gestion suit le nombre de parts en attente de cession (SCPI à capital fixe) ou retrait (SCPI à capital variable) et leur ancienneté.

Par ailleurs, pour les SCPI à capital fixe, elle suit les prix d'exécution.

#### Risque de liquidité – risque sur emprunt bancaire

Le risque sur emprunt bancaire permet de suivre les encours d'emprunt, leur taux et leurs couvertures, leur échéance et le ratio d'endettement.

#### Risque de marché

Le risque de marché réside, d'une part, dans le risque de perte de valeur d'un actif (marché immobilier) et, d'autre part, dans le risque de taux/risque de change, notamment lorsqu'un fond contracte un emprunt à taux variable (coût réel et sensibilité de la dette).

#### Risque opérationnel

Le suivi du risque opérationnel consiste en une analyse des anomalies, réclamations et incidents DSI par SCPI et par nature (Erreur externe, interne, retard, panne d'un logiciel métier ou réseau). ■

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011, dite « Directive AIFM », concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (« GFIA »), la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, neuf (9) collaborateurs ont été identifiés, pour l'exercice 2018-2019, comme preneurs de risque.

La Société de Gestion retient un certain nombre de critères d'application du principe de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la structure juridique du GFIA ou de celle des FIA gérés : FIDUCIAL Gérance est détenue majoritairement par FIDUCIAL Asset Management et n'a pas de filiale ;
- la complexité de la structure de gouvernance interne du GFIA: la gouvernance de FIDUCIAL Gérance repose sur un Conseil d'Administration, une Direction Générale et un ensemble d'instances métier adaptées à son activité. En cela, la structure de la gouvernance peut être considérée comme non-complexe.

De plus, les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;

- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère des produits complexes et des produits non complexes (SCPI et FIA par objet) ;
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs et la ventilation entre rémunération fixe et rémunération variable.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an et la prochaine réunion est fixée au 26 mai 2020.

FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (dite « Directive AIFM »).

Le montant total des rémunérations brutes (fixes et variables) versées par FIDUCIAL Gérance pour l'exercice 2018-2019 a représenté 2,901 millions d'euros pour un effectif de 62 personnes au 30 septembre 2019.

Ce montant total se décompose en :

- montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 2,747 millions d'euros soit 94,7% du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.
- montant total des rémunérations variables versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 0,154 million d'euros, soit 5,3% du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

Compte tenu de la structure des F.I.A. gérés et de la politique de rémunération arrêtée, il n'est pas fait application de « carried interest ». ■



# Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Les membres de votre Conseil de Surveillance ont été tenus informés par votre Société de Gestion FIDUCIAL Gérance, de la vie de votre S.C.P.I. LOGIPIERRE 3 lors des réunions régulières qui se sont tenues depuis la dernière Assemblée Générale des associés.

Les chiffres significatifs de votre SCPI sont les suivants :

- Les loyers de l'exercice 2019 ont atteint 3 996 668,66 € contre 3 869 602,17 € en 2018.
- Le bénéfice de l'exercice 2019 est de 3 436 542,53 € contre 3 188 057,06 € en 2018.
- Le taux d'occupation financier est resté stable au cours de l'exercice, 100% du premier au dernier trimestre.
- La collecte brute s'élève à 906 K€ au titre de l'exercice.
- Le nombre de parts créées au titre de l'exercice est de 53 parts sociales.
- Le dividende de l'année 2019 a été de 70€ par part, étant précisé que le nombre de parts a été multiplié par deux suite à la réduction de moitié de la valeur nominale de la part.
- Le taux de rendement au titre de l'exercice est de 5,03 %.

La répartition du capital entre personnes physiques et personnes morales de votre SCPI n'a pas évolué de manière significative sur l'exercice.

Le rapport joint de votre Société de Gestion rappelle les principaux éléments de la gestion. Ce rapport et les comptes qui nous ont été présentés, n'appellent pas de remarques de notre part.

En application de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, votre Conseil de Surveillance approuve :

- La commission de gestion de 8% hors taxes du montant des recettes locatives encaissées (loyers et produits locatifs annexes) hors taxes et des produits financiers nets versée par votre SCPI à votre Société de Gestion FIDUCIAL Gérance. Au titre de l'exercice 2019, cette commission s'élève à 320 025,98 € hors taxes.
- La commission de souscription ne pouvant excéder 10% hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, destinée à couvrir les frais de collecte des capitaux ainsi que les frais de recherche des investissements, versée par les acquéreurs de part à votre Société de Gestion FIDUCIAL Gérance. Au titre de l'exercice 2019, cette commission s'élève à 86 541,60 € hors taxes.

Depuis l'approbation du passage en capital variable de votre SCPI lors de l'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2017, votre Société de Gestion a consulté votre Conseil de Surveillance sur plusieurs projets d'investissements s'inscrivant dans le cadre de la stratégie de développement de votre SCPI.

Ces projets n'ont pu aboutir car ils présentaient une rentabilité insuffisante qui aurait conduit à une dégradation du revenu net par part de votre SCPI.

Dans ce contexte résultant d'un marché immobilier toujours difficile pour les investisseurs, votre Conseil de Surveillance a rappelé à votre Société de Gestion qu'il était essentiel que le développement de votre SCPI se fasse de manière très progressive et à un niveau de prix de souscription reconnaissant pleinement la valeur des actifs de votre SCPI. Ainsi votre Conseil de Surveillance a invité votre Société de Gestion à être particulièrement vigilante sur la maîtrise de la collecte, afin que la variabilité du capital ne génère pas un afflux de souscriptions inadapté au regard de la capacité d'investissement de votre SCPI et aux conditions de marché actuelles.

Consciente de cette problématique, votre Société de Gestion a confirmé à votre Conseil de Surveillance que, conformément à ses engagements pris lors de l'Assemblée du 26 Juin 2017, la collecte sera maîtrisée et ne sera lancée qu'à partir du moment où un investissement sera identifié et dont le financement serait, dans un premier temps, assuré au moyen d'un crédit revolving.

L'attention de votre Société de Gestion a également été attirée sur les modalités de financement d'acquisition en V.E.F.A. ou de vente à terme en rappelant que la collecte réalisée ne doit pas avoir un caractère dilutif.

Votre Conseil de Surveillance continue à s'attacher à ce que tout développement soit limité dans son ampleur et très maîtrisé dans ses modalités d'acquisition et de financement. Ce point fait l'objet d'échanges récurrents avec votre Société de Gestion.

Nous vous proposons d'approuver les comptes et les conventions repris dans les rapports du Commissaire aux Comptes qui ont été présentés au Conseil de Surveillance et acceptés par lui, ainsi que les résolutions qui sont soumises à votre vote.

À ce titre, nous attirons votre attention :

- Sur la huitième résolution proposant, sur la base d'un appel d'offres, la désignation d'un nouvel expert immobilier ;
- Sur la dixième résolution portant sur la détermination du montant maximum de la dotation du fonds de remboursement et ce, conformément à l'article 8-2° des statuts. Il est proposé de fixer ledit montant maximum à 3 000 000 € étant précisé que ledit fonds sera doté progressivement en fonction des demandes de retrait s'il est mis en place et que sa mise en place et les modalités de fonctionnement seront déterminées sur décision de la Société de Gestion après avis du Conseil de Surveillance.

Nous vous invitons, par la même occasion, à désigner trois (3) membres du Conseil de Surveillance dont les mandats sont à échéance à l'issue des délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019.

Seuls, Monsieur Christophe REYNAUD et la société LA TRILOGIE présentent leur candidature au renouvellement de leur mandat, la société ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL VIE – Sigle ACM VIE ayant émis le souhait de ne pas faire acte de candidature au renouvellement de son mandat.

Vous avez reçu un bulletin de vote. À titre exceptionnel et en considération de la crise sanitaire, l'Assemblée Générale se tient à huis clos. Nous demandons aux associés de bien vouloir voter par correspondance ou de donner procuration au Président du Conseil de Surveillance en cochant et remplissant la case B.

Il est rappelé que, pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance, seuls les votes des associés présents et / ou les votes exprimés par correspondance sont pris en compte.

Quant à la crise sanitaire actuelle, celle-ci a fortement impacté l'activité de nos locataires, lesdites activités ayant fait l'objet d'interdictions administratives d'exercer. En considération de cette situation et des demandes de report de paiement de loyers des locataires, la Société de Gestion a réajusté sa politique de distribution de dividendes.

Votre Conseil de Surveillance se tient régulièrement informé auprès de la Société de Gestion pour identifier les solutions à mettre en oeuvre en vue d'accompagner nos locataires et de préserver sur le long terme les revenus de notre SCPI.

Prenez bien soin de vous et de vos proches. ■

**Votre Conseil de Surveillance**

## Rapport sur les comptes annuels

### SCPI LOGIPIERRE 3

Société Civile de Placement Immobilier  
41, rue du Capitaine Guynemer  
92400 Courbevoie

## Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2019

Aux Associés

### Logipierre 3

Société civile de placement immobilier  
**C/O Fiducial Gérance**  
41 avenue Gambetta  
CS 50002  
92928 PARIS LA DEFENSE CEDEX

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Logipierre 3 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 29 avril 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au COVID-19.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles telles que définies dans l'article 121-51 du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion arrêté le 29 avril 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au COVID-19, la société de gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

### Responsabilités de la Société de gestion

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de

présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

### **Responsabilité du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 29 avril 2020

Le commissaire aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**  
Mathilde Hauswirth

## SCPI LOGIPIERRE 3

Société Civile de Placement Immobilier  
41, rue du Capitaine Guynemer  
92400 Courbevoie

### Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Aux Associés

#### **Logipierre 3**

Société civile de placement immobilier

#### **C/O Fiducial Gérance**

41 avenue Gambetta

CS 50002

92928 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

#### **CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

##### ***Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé***

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

#### **CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

##### ***Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé***

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion FIDUCIAL Gérance

Conformément à l'article 17 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant:

- Une commission sur les cessions d'actifs immobiliers de 1% hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente.  
Au cours de l'exercice 2019, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.
- Une commission sur les acquisitions d'actifs immobiliers de 1,5% hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisitions.  
Au cours de l'exercice 2019, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.
- Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2% hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués.  
Au cours de l'exercice 2019, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.
- Une commission de gestion de 8% hors taxes du montant des recettes locatives encaissées (loyers et produits locatifs annexes) hors taxes et des produits financiers nets.  
Au titre de l'exercice 2019, cette commission s'élève à 320 025,98 € hors taxes.
- Une commission de souscription qui ne peut excéder 10% hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, destinée à couvrir les frais de collecte des capitaux ainsi que les frais de recherche des investissements.  
Au cours de l'exercice 2019, cette commission s'élève à 86 541,60 € hors taxes.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 29 avril 2020

Le commissaire aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**  
Mathilde Hauswirth



## Projet de résolutions

### Délibérations de l'Assemblée Générale à huis clos En tant qu'Assemblée Générale Ordinaire Et aux conditions de quorum et de majorité requises en conséquence

#### Première résolution

##### - Fixation du capital social au 31 décembre 2019 -

L'Assemblée Générale,  
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,  
arrête le capital social au 31 décembre 2019 à 33 807 900,00 €.

#### Deuxième résolution

##### - Approbation des comptes annuels -

L'Assemblée Générale,  
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,  
après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels,

sur l'exercice clos le 31 décembre 2019,  
approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

#### Troisième résolution

##### - Quitus à la Société de Gestion -

L'Assemblée Générale,  
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,  
donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

#### Quatrième résolution

##### - Quitus au Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,  
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,  
donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

#### Cinquième résolution

##### - Approbation de la dotation aux provisions pour gros entretiens et Affectation du résultat de l'exercice -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,  
après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance
- du rapport du Commissaire aux Comptes,

1°/ approuve la dotation aux provisions pour gros entretiens pour un montant de 300 000,00 € ;

##### 2°/ décide

après avoir constaté que :

- |   |                |
|---|----------------|
| ■ le bénéfice de l'exercice s'élève à                             | 3 436 542,53 € |
| ■ auquel s'ajoute le compte<br>« report à nouveau » qui s'élève à | 1 781 689,52 € |

##### ■ formant ainsi un bénéfice distribuable de

**5 218 232,05 €**

de répartir une somme de **3 363 180,00 €**, correspondant à 70 € par part, entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts ;

3°/ prend acte que les quatre (4) acomptes trimestriels versés aux associés et à valoir sur la distribution décidée ce jour en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre ;

4°/ prend acte qu'après affectation de la somme de 73 362,53 € sur le compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de 1 855 052,05 €.

#### Sixième résolution

##### - Approbation des valeurs réglementaires -

L'Assemblée Générale,  
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,  
conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier,  
approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2019 à :

##### ■ valeur comptable :

39 660 965,31 €, soit 821,19 € par part

##### ■ valeur de réalisation :

69 049 367,63 €, soit 1 429,68 € par part

##### ■ valeur de reconstitution :

81 528 794,59 €, soit 1 688,07 € par part.

## Septième résolution

### - **Approbation des conventions réglementées** -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

Après avoir pris connaissance :

- du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier,

- du rapport du Conseil de Surveillance,

approuve les conventions qui y sont mentionnées.

## Huitième résolution

### - **Fin du mandat de l'expert immobilier – Désignation d'un nouvel expert immobilier sur la base d'un appel d'offres** -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

prenant acte de l'échéance du mandat de l'expert immobilier CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE (ex-DTZ VALUATION FRANCE) à l'issue de la présente Assemblée, décide,

sur la base d'une procédure d'appel d'offres,

de désigner en qualité de nouvel expert immobilier, la société **VIF EXPERTISE** [412 534 026 R.C.S. NANTERRE] dont le siège social est situé à MONTROUGE (92120) – 9bis Rue Delerue et ce, pour une durée de cinq (5) exercices, conformément à l'article 422-235 alinéa 1er du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2024.

## Neuvième résolution

### - **Élection de membres du Conseil de Surveillance** -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

constatant que les mandats de membres du Conseil de Surveillance de Monsieur Christophe REYNAUD ainsi que des sociétés ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL VIE - Sigle ACM VIE et LA TRILOGIE arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée,

1°/ approuve l'élection de trois (3) membres au Conseil de Surveillance et ce, pour une durée de trois (3) années, conformément à l'article 18 des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2022, parmi la liste des candidats ci-dessous;

2°/ prend acte que sont élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix parmi :

### ■ **Membres sortants se représentant**

(par ordre alphabétique)

#### **LA TRILOGIE**

Société Civile

Détenant 1 012 parts

452 078 710 RCS VERSAILLES

APE 6630Z

Siège social : 22 Rue Johnson – 78600 MAISONS-LAFFITTE

Dont le Gérant est Monsieur Pierre ALZON

Nombre de mandats de SCPI : 2

#### **Monsieur Christophe REYNAUD**

Né le 8 mai 1971

Demeurant LE VESINET (78)

Détenant 2 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Chef de service de contrôle dans le secteur bancaire et, précédemment, analyste crédit senior en financements structurés.

Nombre de mandats de SCPI : 2

### ■ **Associés faisant acte de candidature**

(par ordre alphabétique)

#### **Monsieur Olivier BLICQ**

Né le 12 novembre 1957

Demeurant à LILLE (59)

Détenant 10 parts en nue-propiété et 5 parts en pleine propriété

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Investisseur Privé

Nombre de mandats de SCPI : 5

#### **SOCIETE CIVILE PANTER**

Société Civile

Détenant 28 parts

442 195 145 RCS METZ

APE 6820A

Siège social : 19 Le Colombier – 57420 LORRY-MARDIGNY

Dont le Gérant est Monsieur Jean PANTER

Nombre de mandats de SCPI : 1

#### **Monsieur Jean-Philippe RICHON**

Né le 16 juillet 1956

Demeurant à LAXOU (54)

Détenant 2 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Chirurgien-Dentiste – Gérant des SCI RIGA et JPTQR – Associé de la SAFRU (Société d'Aménagement Foncier et Rénovation Urbaine) – Bailleur Privé

Nombre de mandats de SCPI : 5

#### **Monsieur Pascal SCHREINER**

Né le 19 avril 1962

Demeurant à MARLENHEIM (67)

Détenant 12 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Responsable « Projets Informatiques » à la Société Générale

Nombre de mandats de SCPI : 1

## Dixième résolution

### - **Fixation du montant maximum de la dotation du fonds de remboursement** -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :

- de l'article 8-2° des statuts,
  - du rapport de la Société de Gestion,
  - du rapport du Conseil de Surveillance,
- autorise, en cas de décision de mise en place du fonds de remboursement après avis du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion à doter, progressivement, en fonction des demandes de retrait, dans la limite maximale de 3 000 000 € ledit fonds de remboursement, lequel consiste en un compte spécifique comptablement matérialisé à l'actif.

#### **Onzième résolution**

##### **- Pouvoirs en vue des formalités -**

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra. ■



**FIDUCIAL**

GÉRANCE

Société Anonyme au capital de 20 360 000 €  
Siège Social : Paris La Défense - 41, rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex  
612 011 668 RCS Nanterre - [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)