

S1 - 2021 Période analysée : 1<sup>er</sup> semestre 2021 - Période de validité du 01.07 au 31.12.2021

## Éditorial

Chers Associés,

Après une année 2020 ayant été marquée par un coup d'arrêt brutal du secteur hôtelier, une reprise de l'activité devrait s'amorcer progressivement dès cette année. Les États ont jusqu'à présent apporté un soutien massif à l'industrie hôtelière, ce qui a permis de maintenir le secteur à flot. D'une manière générale, les marchés de régions ont su tirer leurs épingles du jeu du fait de leur moindre dépendance à la clientèle internationale et d'affaires.

Les appart' hôtels et les hébergements ciblant les séjours plus longs ont affiché une meilleure résilience que le marché hôtelier traditionnel car ils permettent aux clients d'être plus autonomes et de s'isoler efficacement. Il convient de noter que la vitesse de la reprise du secteur sera tributaire de nombreux facteurs à l'instar de la localisation de l'établissement, du positionnement de son offre, de sa gestion mais également du mix d'activité de l'exploitant.

Le secteur conserve aujourd'hui un intérêt marqué par une large gamme d'investisseurs et des levées de fonds se constituent pour cibler des opportunités sur ce marché. La reprise du secteur s'accompagnera d'une accélération de la digitalisation du secteur en réponse à ce nouvel environnement.

À cet égard, 2021 devrait connaître un certain regain d'activité : plusieurs transactions débutées en 2020 ont ainsi pu se concrétiser sur le 1<sup>er</sup> semestre 2021 et d'autres sont en cours et devraient aboutir au cours de l'année. Cette situation est étayée par les solides fondamentaux de l'offre et de la demande du marché français : les opérateurs et les investisseurs hôteliers nationaux comme internationaux ont en effet un fort appétit pour développer des projets et investir sur le sol français. Cet engouement resté intact s'explique à la fois par la diversité de la clientèle (loisirs, affaires...) mais également par la richesse géographique du marché hôtelier tricolore. Dans un contexte global chahuté, la diversité et la maturité du marché français lui permettent donc de rester l'un des plus attractifs avec une reprise attendue plus favorable que chez nos voisins européens.

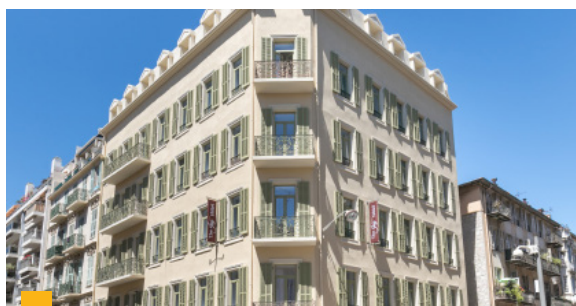
Le taux d'occupation financier (TOF) semestriel de LOGIPIERRE 3 s'élève à 59,13 %.

Compte tenu de sa spécificité, votre SCPI est impactée par la COVID-19. Nos équipes sont parvenues à apporter des solutions dédiées avec les exploitants des différents sites. L'acompte sur dividende du 2<sup>ème</sup> trimestre s'élève à 8 €/part, soit un total de 20 € par part au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2021.

La qualité de ses emplacements, localisés au cœur de Paris et dans les métropoles régionales, laisse toutefois présager un rebond en 2022.

Les équipes et la direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent un excellent été ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



6, rue Buffa à Nice (06)

## Chiffres clés



**75,9 M€**  
capitalisation  
selon le prix de souscription  
au 30.06.2021



**1 649**  
associés  
au 30.06.2021



**8,00 €**  
dividende  
2<sup>ème</sup> acompte trimestriel



**1,81 %**  
taux DVM  
au 31.12.2020



**1 600 €**  
prix de souscription  
depuis le 01.03.2020



**1 398,66 €**  
valeur de réalisation  
par part au 31.12.2020

## De nouvelles victoires pour FIDUCIAL Gérance

**FIDUCIAL Gérance est récompensée à 3 reprises pour la qualité de la gestion de ses SCPI thématiques.**

À l'occasion de l'édition 2021 des "Victoires de la Pierre-Papier", le jury a attribué 3 Victoires à FIDUCIAL Gérance, **dont une pour Logipierre 3.**

Les "Victoires de la Pierre-Papier" ont pour objectif de sélectionner les produits les plus performants dans l'immobilier à travers toute la gamme de véhicules collectifs accessibles aux épargnants.

Pour la **7<sup>ème</sup> année consécutive**, son approche de gestion responsable, innovante et rigoureuse permet à FIDUCIAL Gérance de se distinguer pour la performance de ses fonds.

Pour en savoir plus : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)

## Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	6
Surface	17 360 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	6
Loyers quittancés (HT/an)	2,9 M€

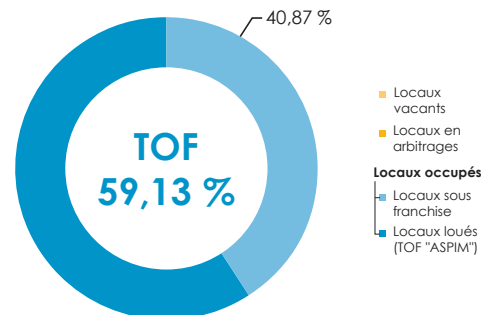


## Situation locative du semestre

### Taux d'occupation financier \*



2<sup>ème</sup> semestre 2020



1<sup>er</sup> semestre 2021

\* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.



© Photo : Tous droits réservés

14/18 rue de Chaligny à Paris

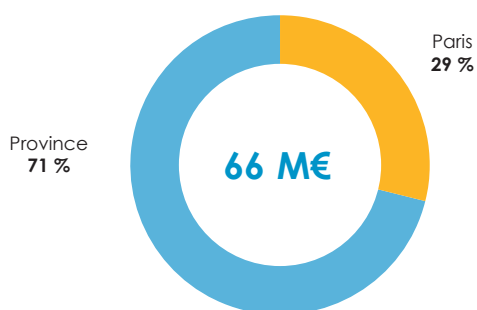
## Évolution du patrimoine



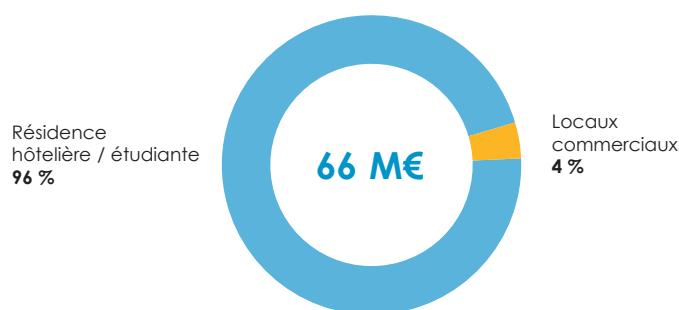
### Investissement

Dans le contexte de la crise sanitaire, qui touche fortement les résidences hôtelières, votre SCPI a réorienté sa cible d'investissement vers les résidences seniors ou étudiants. Elle continue à étudier avec prudence les opportunités dans ce domaine.

## Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2020)



Répartition géographique



Répartition par destination

## Distribution des Revenus



### Acomptes trimestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2021	RAPPEL 2020
1 <sup>er</sup> trimestre	27 avril 2021	12,00 € /part	12,00 € /part
2 <sup>ème</sup> trimestre	30 juillet 2021	8,00 € /part	7,50 € /part
3 <sup>ème</sup> trimestre	29 octobre 2021	-	7,50 € /part
4 <sup>ème</sup> trimestre	28 janvier 2022	-	1,00 € /part
<b>TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS</b>		<b>20,00 € /part</b>	<b>28,00 € /part</b>

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

### TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2020 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	7,60 %

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

AU 31.12	2016	2017	2018	2019	2020
Dividende en €* dont % des revenus non récurrents	120,00 0 %	121,00 0 %	64,50 0 %	70,00 0 %	28,00 0 %
Prix de part moyen de l'année en €	2 168,58	2 343,62 €	1 368,00 €	1 391,34 €	1 542,89 €
DVM**	5,53 %	5,16 %	4,71 %	5,03 %	1,81 %

\* Avant prélèvement

\*\* Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est la division :

- du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées),
- par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n.

## Marché des parts La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts



### Marché primaire

#### Souscriptions / retraits - en nombre de parts

	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	SOLDE *
1 <sup>er</sup> semestre	172	572	- 400
2 <sup>ème</sup> semestre	-	-	-
<b>Total</b>	<b>172</b>	<b>572</b>	<b>- 400</b>

\* vient en augmentation du capital social.

Aucune demande de retrait en attente au 30.06.2021.

### Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 1<sup>er</sup> semestre 2021.

## Évolution du capital

Nominal de la part : 700 €\*  

DATE	30.06.2020	31.12.2020	30.06.2021
Nombre de parts	48 029	47 825	47 425
Dont nombre de parts créées	- 268	- 204	- 400
Capital nominal	33 620 300 €	33 477 500 €	33 197 500 €

\* Le nominal de la part était de 1 400 € avant l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 juin 2017 qui a adopté la réduction de la valeur nominale de la part à 700 € avec augmentation corrélative du nombre de parts.

### Conditions de souscription depuis le 01/03/2020

**Libération** : totalité du prix à la souscription

**Jouissance des parts** : Premier jour du sixième mois qui suit la souscription et son règlement

**Minimum de souscription** : 5 parts pour les nouveaux associés

NOMINAL	700 €
Prime d'émission dont 160,00 € de commission de souscription	900 €
<b>Somme payée par le souscripteur</b>	<b>1 600 €</b>

### Conditions de retrait depuis le 01/03/2020

**Prix de retrait** : 1 440,00 €

#### POUR TOUT RENSEIGNEMENT

- ✓ **Service Commercial** : 01 49 97 56 54  
commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr
- ✓ **Service Associés** : 01 49 97 56 80  
gestion.associes.scpi@fiducial.fr

# Informations

## Conditions de souscription depuis le 1<sup>er</sup> mars 2020

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance du dernier rapport annuel, du dernier bulletin d'information, des statuts, de la note d'information, de son actualisation, le cas échéant, et notamment des frais et des risques afférents à un placement en parts de SCPI. Tous ces documents sont disponibles sur le site [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) ou sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Commercial - 01.49.97.56.54 - [commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr](mailto:commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr)

### Restriction US PERSON

L'entrée en vigueur de la loi Dodd Frank aux Etats-Unis a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion françaises. Cette loi impose des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements financiers à des résidents américains. À ce titre, les parts de SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ne peuvent désormais plus être souscrites par des « US persons » ou transférées à des « US persons », même par voie de succession.

## Conditions de retrait depuis le 1<sup>er</sup> mars 2020

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de différents moyens :

1. la demande du remboursement de ses parts, à savoir la demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion ;
2. la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI, en cas de suspension de la variabilité du capital ;
3. la vente directe de ses parts à d'autres associés ou à des tiers sans intervention de la Société de Gestion (cession de gré à gré).

La Société de Gestion ne pouvant faire fonctionner de manière concomitante les marchés primaire et secondaire ; en aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

### Conditions de validité du retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par **lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen du formulaire prévu à cet effet**, accompagnées d'une photocopie de la carte nationale d'identité, d'un RIB pour le remboursement et du formulaire "Mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières", le cas échéant. Le formulaire de demande de retrait est disponible sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Associés - 01.49.97.56.80 - [gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr) ou sur le site Internet [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).

## Conditions de cession de parts

### Cession de gré à gré

Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la Société de Gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir à la charge de l'acquéreur :

- les droits d'enregistrement de 5 %
- un droit fixe de 120 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

## Données Associés

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, ...) :

- merci d'adresser directement au Service Associés de FIDUCIAL Gérance votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement :  
- Pour les changements d'adresse : un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture d'eau, d'électricité, de gaz, de fournisseur d'accès Internet ou de téléphonique fixe) ;

### Conditions de validité d'une souscription

La souscription est réalisée lors de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé accompagné des justificatifs demandés et la mise à disposition sur le compte de la SCPI des fonds correspondant au montant de la souscription. Tout bulletin de souscription incomplet sera rejeté.

### Libération

Le prix des parts doit être intégralement libéré lors de la souscription.

### Jouissance des parts

Les parts souscrites entreront en jouissance, en ce compris les droits financiers attachés aux parts, **le premier jour du sixième mois suivant la souscription et son règlement.**

### Minimum de souscription

Le nombre minimum de parts à souscrire pour les nouveaux associés est de **cinq (5) parts**.

Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, horodatées, inscrites sur le registre des parts et satisfaites - dans la limite où il existe des souscriptions pouvant compenser les retraits - par ordre chronologique de la date de premier horodatage correspondant à la date de réception de la demande de retrait.

Pour être valablement inscrites sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

- l'identité et la signature du donneur d'ordre ;
- le nombre de parts concernées.

Il est précisé en outre que, sauf avis contraire de l'associé, les demandes de retrait pourront être exécutées partiellement.

### Jouissance des parts

Les parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance, en ce qui concerne les revenus qui y sont attachés, à compter du premier jour du mois suivant l'inscription du retrait sur le registre.

### Délai de remboursement des retraits de parts

Le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un mois à compter de la réalisation du retrait. **Pour un règlement plus rapide et plus sécurisé, un RIB devra être joint à la demande de retrait.**

### Cession résultant d'une cession à titre gratuit

En cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit (donation ou succession), il convient de prévoir à la charge du donateur ou de la succession un droit fixe de 240 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

- Pour les modifications de domiciliation bancaire : un RIB informatisé avec IBAN et code BIC.

- vous pouvez également adresser votre demande via votre espace dédié du site Internet de la Société de Gestion [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) (Rubrique « Mon compte » / « Signaler un changement »).

**Toute demande de modification doit parvenir à la Société de Gestion avant la fin de chaque trimestre civil afin d'être prise en compte lors de la prochaine distribution.**

## Fiscalité

### Prélèvement à la source

Les revenus fonciers, que vous encaissez depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019 sont imposés en temps réel et non plus l'année suivante. Mais contrairement aux salaires ou aux pensions de retraite, ils ne sont pas soumis à une retenue à la source mais à un acompte d'impôt prélevé chaque mois ou chaque trimestre sur votre compte bancaire par l'administration fiscale. Pour en déterminer le montant, celle-ci tiendra compte de vos derniers revenus fonciers déclarés et imposés.

### Prélèvements sociaux sur les produits financiers

L'essentiel des revenus de LOGIPIERRE 3 est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers. Ils sont réalisés par la Société grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la loi fiscale instaure un prélèvement forfaitaire de 12,8 %

correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % des prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Toutefois, les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique.

Les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et 50 000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale.

## Assemblée Générale 2021

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Société s'est tenue le 23 juin 2021 à distance pour motif sanitaire et ce, sur le fondement de l'article 4 de l'ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020 tel que successivement prorogé et dernièrement par le décret n°2021-255 du 09 mars 2021.

L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une forte majorité de 97,61% à 99,95%).

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

### SCPI LogiPierre 3