DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement.

Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

LOGIPIERRE 3

Société de Gestion : FIDUCIAL Gérance
www.fiducial-gerance.fr
N° ISIN : SCPI00000729

Appelez-le 01.49.97.56.80 pour de plus amples informations
Autorité compétente de la Société de Gestion pour le document d'informations clés : l'Autorité des marchés financiers (l'AMF)

Date de production du document d'informations dès : 31 décembre 2017

Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type : Ce produit est un fond d'investissement alternatif (FIA) de type Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital fixe.

Objectifs : La SCPI LOGIPIERRE 3 est une SCPI de type « Résidences hôtelières ».

LOGIPIERRE 3 a été créée avec pour objectif d'acquérir un patrimoine immobilier classé « Résidence de tourisme » qui offre, entre autres, l'avantage de récupérer la taxe sur la valeur ajoutée versée lors des acquisitions, contrairement aux immeubles d'habitation.

Le choix des investissements s'effectue selon l'implantation géographique, la qualité de construction, la qualité du ou des locataires.

LOGIPIERRE 3 vise à acquérir principalement des immeubles complets pour garder l'entière maitrise de la gestion.

Cet investissement comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

Investisseurs de détail visés : Ce produit est destiné aux investisseurs qui souhaitent bénéficier d'un placement à long terme, investi dans l'immobilier, dans une optique de diversification du patrimoine et comportant un risque de liquidité et de perte en capital ou du montant investi.

Durée de vie du produit : La durée minimale de détention recommandée des parts de la SCPI est de 8 ans à compter de la date de souscription. L'existence d'un marché secondaire tenu par la Société de Gestion ou encore la possibilité d'une cession sur le marché de gré à gré permettent à l'associé de céder ses parts en cours de vie du produit, mais ne lui garantissent pas de récupérer l'intégralité de la valeur d'acquisition. La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque

1	2	3	**4**	5	6	7

Risque le plus faible — Risque le plus élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 4 sur 7, qui est « une classe de risque moyenne ».

Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau « moyen » et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu possible que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

Ce produit présente un risque de perte en capital. Ce placement dont les performances sont liées au marché de l'immobilier n'offre pas de rendement garanti. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Scénarios de performance :

Investissement 10 000 €				
Scénarios		1 an	4 ans	8 ans (période de retention recommandée)
Scénario de tensions	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	8 098	7 047	6 250
	Rendement annuel moyen	-19,02 %	-8,38 %	-5,70 %
Scénario défavorable	**Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts**	9 587	13 022	20 538
	Rendement annuel moyen	-4,13 %	6,82 %	9,41 %
Scénario intermédiaire	**Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts**	10 483	15 640	26 661
	Rendement annuel moyen	4,83 %	11,83 %	13,04 %
Scénario favorable	**Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts**	11 568	18 956	34 927
	Rendement annuel moyen	15,68 %	17,34 %	16,92 %

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 8 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 EUR.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la période de détention recommandée. Il est possible que vous ne puissiez pas sortir du produit avant échéance, ou que vous subissiez des pertes ou des frais importants dans un tel cas.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.

Votre perte maximale peut être l'ensemble de votre investissement.

Que se passe-t-il si FIDUCIAL Gérance n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Ce produit ne bénéficie pas d'une garantie en capital. En cas de défaillance de la Société de Gestion, l'investisseur peut perdre une partie de son investissement, jusqu'à la perte du capital investi. Il n'existe aucun régime d'indemnisation nationale. La présence d'un dépositaire, Caceis Bank France, qui détient les actifs de la société, permet de vous protéger. En cas de défaillance, son rôle est de liquider les investissements et de distribuer le produit aux investisseurs.
Ce risque est à mesurer au regard de la qualité de l'actionnariat, des mesures de prévention, des règles de bonne gestion, des provisions constituées, du montant des capitaux propres de la Société de Gestion.

Que va me coûter cet investissement ?

Coûts au fil du temps :

Investissement de [10 000 EUR] Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 4 ans	Si vous sortez à 8 ans
Coûts totaux	1 118	2 624	6 789
Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an	11,18 %	4,42 %	3,25 %

La réduction du rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 EUR. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée;

- la signification des différentes catégories de coûts.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an			
Coûts ponctuels	Coût d'entrée	1,18 %	L'incidence des coûts que vous payerez lors de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez ; il se pourrait que vous payiez moins.
	Coût de sortie	0,00 %	L'incidence des coûts encourues lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	0,08 %	L'incidence des coûts encourues lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	1,97 %	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts présentés à la section II.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	0,00 %	L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous ne prélevons pas de commission.
	Commissions d'intéressement	0,00 %	Commissions d'intéressement : L'incidence des commissions d'intéressement. Nous ne prélevons pas de montant.

Combien de temps dois-je le conserver, et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Période de détention recommandée : 8 années

Ce produit est destiné à un investissement sur le long terme. Vous devriez être prêt à rester investi pendant au moins 8 ans. La durée estimée de détention des parts de la SCPI est de 8 ans à compter de la date de souscription.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Nous vous invitons à adresser votre réclamation directement à FIDUCIAL Gérance :

FIDUCIAL Gérance - Service Réclamations Clients
41 rue du Capitaine Guynemer 92925 LA DEFENSE CEDEX
E-mail : reclamations.associes.fiducial.gerance@fiducial.fr

Au cas où la réponse apportée à votre réclamation ne vous satisfait pas, vous avez la possibilité de faire appel au service de médiation de l'Autorité des marchés financiers à l'adresse suivante :

Madame Marielle Cohen-Blanche
Médiateur de l'AMF
Autorité des marchés financiers
17 Place de la Bourse
75082 Paris Cedex 02

Autres informations pertinentes

La documentation légale relative au produit (note d'information et statuts) à mettre à disposition de l'investisseur au moment de la souscription est disponible sur le site www.fiducial-gerance.fr ou sur simple demande auprès du Service Commercial de FIDUCIAL Gérance.

Le *reporting* aux investisseurs (rapport annuel et bulletins trimestriels d'information) est diffusé par voie postale et mis à disposition sur le site www.fiducial-gerance.fr.