

## Éditorial

Votre BTI évolue, cette nouvelle version se veut plus lisible et plus riche en informations.

En ce début d'année 2017, les marchés tertiaires poursuivent sur leur belle lancée de 2016, avec une demande placée en Île-de-France en progression de +27 % et un taux de vacance très maîtrisé, autour de 6,5 % en moyenne. Les loyers faciaux continuent à se redresser pour les immeubles neufs aux meilleurs emplacements. En revanche, les signaux sont difficiles à interpréter pour ceux de seconde main, avec de fortes disparités selon les secteurs géographiques. L'investissement en immobilier d'entreprise atteint de nouveaux records, avec un volume placé en hausse de 18 % au 1<sup>er</sup> trimestre, et des taux de rendement prime qui passent sous la barre des 3 %.

Sur proposition de la Société de Gestion, le Conseil de Surveillance de LOGIPIERRE 3 a donné un avis favorable pour soumettre aux associés lors de la prochaine Assemblée Générale Mixte :

- la réouverture du capital en l'augmentant par tranche dans la limite d'un plafond statutaire de 50 M€ contre 34 M€ aujourd'hui.
- l'adoption de la clause de variabilité du capital pour donner plus de souplesse dans la gestion
- la réduction de la valeur nominale de la part.

Par conséquent, le passage en capital variable de LOGIPIERRE 3 entraîne une mesure exceptionnelle qui est la suspension du marché des parts à compter du 1<sup>er</sup> juin 2017.

Un actif est en due-diligence d'acquisition pour un montant de 13,5 M€.

Le nouveau site internet de FIDUCIAL Gérance vous permet de télécharger votre bordereau de déclaration fiscale 2016. ■

**La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance**



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

## Chiffres clés



**56 M€**  
capitalisation

selon le prix d'exécution frais inclus au 31.03.17



**1 620**  
associés

au 31.03.17



**120 €**  
dividende

annuel 2016



**5,53 %**  
taux DVM

au 31.12.16



**2 347,00 €**  
prix d'exécution

frais inclus au 31.03.17



**2 415,03 €**  
valeur de réalisation  
par part au 31.12.16

sous réserve d'approbation de l'Assemblée Générale

## Assemblée Générale Mixte 2017

L'Assemblée Générale Mixte de la SCPI LOGIPIERRE 3 se déroulera au siège social de la Société Tour Lotus - 41, rue du Capitaine Guynemer à Courbevoie (92400) :

**le lundi 26 juin 2017 à 14h30**

Les documents (convocation, bulletin de vote, rapport annuel) vous seront adressés fin mai / début juin 2017.

Au cas où vous seriez dans l'impossibilité d'assister à cette assemblée, nous vous remercions par avance de bien vouloir nous retourner, dans l'enveloppe jointe, avant la date limite, le formulaire de vote par correspondance ou par procuration, dûment complété, daté et signé.

## Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	6
Surface	17 360 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	6
Loyers quittancés (HT/an)	3,3 M€



## Votre SCPI récompensée !

Lauréate 2017 des Victoires de la Pierre-Papier, FIDUCIAL Gérance a été récompensée par un jury indépendant de professionnels de la gestion de patrimoine.

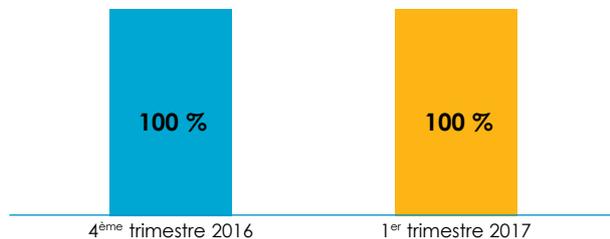
LOGIPIERRE 3 a remporté le prix de la meilleure performance globale sur 15 ans pour une SCPI à capital fixe.



Au delà de la régularité de LOGIPIERRE 3 et plus généralement des véhicules de FIDUCIAL Gérance\*, ce trophée prouve la qualité et le caractère innovant des SCPI gérées par votre Société de Gestion.

\* **FICOMMERCE**, déjà primée en 2015, a reçu cette année le prix de la meilleure SCPI à capital variable dans la catégorie SCPI de commerces.

## Taux d'occupation financier trimestriel \*



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



8, boulevard de Strasbourg à Toulouse (31)

© Photo : Tous droits réservés

## Évolution du patrimoine



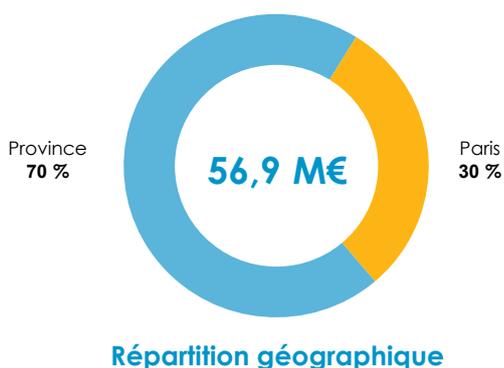
### Investissement

Un actif situé à Toulouse est en due diligence d'acquisition pour un montant de 13,5 M€.

### Arbitrage

Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours du trimestre.

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





## Acomptes semestriels

Période	Date de versement	2017	Rappel 2016
1 <sup>er</sup> semestre	juillet 2017	-	60,00 € /part
2 <sup>ème</sup> semestre	janvier 2018	-	60,00€ /part
<b>Total revenus distribués</b>		<b>€ /part</b>	<b>120 € /part</b>

## Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

### TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2016 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	10,55 %

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

Au 31.12	2012	2013	2014	2015	2016
Dividende en €* dont % des revenus non récurrents	126,00 0 %	120,00 0 %	120,00 0 %	120,00 0 %	120,00 0 %
Prix de part moyen de l'année en €	2 197,98	2 052,73	1 955,88	2 089,62	2 168,58
DVM**	5,73 %	5,85 %	6,14 %	5,74 %	5,53 %

\* Avant prélèvement

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

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

## Marché des parts

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts



### Marché secondaire

DATE DE CONFRONTATION	PARTS ÉCHANGÉES	PRIX D'EXÉCUTION (HORS FRAIS)	PRIX ACQUÉREUR * (FRAIS INCLUS)
31.01.2017	18	2 154,00 €	2 339,24 €
28.02.2017	57	2 154,00 €	2 339,24 €
31.03.2017	52	2 161,14 €	2 347,00 €
<b>1<sup>er</sup> trimestre</b>	<b>127</b>	<b>2 156,92 € **</b>	<b>2 342,42 € **</b>

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

\*\* Prix de part moyen de la période, pondéré par le nombre de parts acquises ou cédées au cours des échanges successifs.

Aucun ordre de vente en attente au 31.03.2017.

### Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 1<sup>er</sup> trimestre 2017.

## Évolution du capital

Nominal de la part : 1 400 €

DATE	01.01.2017	31.03.2017	30.06.2017	30.09.2017	31.12.2017
Nombre de parts	24 028	24 028			
Montant du capital nominal	33 639 200 €	33 639 200 €			

### CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

Mercredi 31 mai 2017  
**Vendredi 30 juin 2017 : Marché suspendu**

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

### POUR TOUT RENSEIGNEMENT OU ACHAT DE PARTS

✓ **Service Commercial** : 01 49 97 56 54  
commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr

✓ **Service Associés** : 01 49 97 56 80  
gestion.associes.scpi@fiducial.fr



En raison de la convocation d'une Assemblée Générale Extraordinaire pour la date du 26 juin 2017 appelée à statuer sur l'introduction d'une clause de variabilité du capital social dans les statuts de la SCPI LOGIPIERRE 3 et, en conséquence, sur l'adoption du statut de SCPI à capital variable, **le marché des parts sera suspendu à compter du jeudi 1<sup>er</sup> juin 2017**. Il sera alors procédé à l'annulation des ordres de vente et d'achat subsistant à cette date. En fonction des délibérations de ladite Assemblée Générale Extraordinaire sur première convocation, le marché des parts reprendra, soit selon les modalités

du marché primaire (souscription / retrait de parts) après obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers, soit selon les modalités du marché secondaire (marché de confrontation).

La date de reprise du marché des parts vous sera communiquée ultérieurement via un courrier individuel, le Bulletin Trimestriel d'Information du 2<sup>ème</sup> trimestre 2017 et le site Internet de la Société de Gestion [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr), et ce dès fixation de la ladite date.

## Informations générales

### 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 des 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.

### Données associées

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

- merci d'adresser directement au Service Associés de FIDUCIAL Gérance

## Actualité fiscale

### Demande de dispense de prélèvement à la source

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, le prélèvement à la source obligatoire est de 24 % sur les produits de placement à revenu fixe. Les associés dont le revenu de référence fiscal est inférieur à 25.000 € pour un célibataire et 50.000 € pour un couple, pourront demander à être dispensés de ce prélèvement à la source au plus tard le 30 novembre 2016 pour les revenus versés en 2017. Ce prélèvement à la source ne dispense pas de déclarer les produits financiers sur la déclaration annuelle de l'impôt sur le revenu, mais il viendra en déduction de l'impôt à payer, calculé selon le barème progressif.

Ces revenus servent également d'assiette aux prélèvements sociaux au taux actuel de 15,50 %.

vous 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).
  - 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 pris en compte lors de la prochaine distribution.**

### Impôt de solidarité sur la fortune (ISF)

Les associés concernés par cet impôt déclaratif doivent évaluer eux-mêmes, et sous leur responsabilité, leur patrimoine détenu en parts de SCPI au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. À titre indicatif, le prix d'exécution de la part au 31 décembre 2016 était de 2 122,47 € net vendeur. Il est conseillé aux associés concernés de conserver, à titre de justificatif, les bulletins trimestriels d'information dans lesquels sont publiés les prix d'exécution des parts, s'ils s'y réfèrent pour l'évaluation de leurs parts.

## Fonctionnement du marché secondaire

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

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

Les ordres, pour être enregistrés et participer à une confrontation, doivent être réguliers et complets (qualités et droits du ou des signataire(s), mainlevée préalable des parts nanties, certification des signatures ou photocopie de la carte d'identité, passeport, justificatif de domicile, etc). Les ordres de vente, pour être valides, doivent impérativement être accompagnés du document délivré par la Société de Gestion et intitulé "Mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières" dûment rempli et signé.

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

Le prix indiqué doit être un prix maximum frais compris : (nombre de parts x prix unitaire = montant global) + (droit d'enregistrement de 5 % + la commission de la Société de Gestion pour son intervention dans la

réalisation de la transaction qui s'élève à 3 % HT, soit 3,60 % TTC par part).

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

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

### Cession de gré à gré

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés.

Prévoir à la charge de l'acquéreur :

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

### Donations - successions

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