

S2 - 2021

Période analysée : 2<sup>ème</sup> semestre 2021 - Période de validité du 01.01.2022 au 30.06.2022

## Éditorial

Chers Associés,

L'année 2021 a été un bon cru pour les SCPI, qui ont démontré une nouvelle fois leur résilience et leurs performances.

Après la récession causée par la crise sanitaire, l'économie française a connu une amélioration nette en 2021 avec une hausse du PIB de +7,0 %. La reprise de l'activité et les mesures gouvernementales ont en effet encouragé la consommation des ménages (+4,1 %), générant une inflation de +1,6 % en 2021. La BCE a maintenu son contrôle pour limiter celle-ci et, ainsi, favoriser la croissance. Enfin, le taux de chômage a enregistré une baisse record en 2021, à 7,5 % de la population active.

Le secteur hôtelier a ainsi été marqué par une reprise progressive de son activité en 2021. Dans un contexte global chahuté mais étayé par de solides fondamentaux (richesse géographique et maturité de son marché, diversité de sa clientèle, mais aussi les aides gouvernementales), l'hôtellerie française a été la plus attractive d'Europe malgré les difficultés persistantes de son moteur parisien. Au total, un montant de 713 M€ a été investi au cours des neuf premiers mois de l'année 2021 (+17 % sur un an), majoritairement en province, confirmant le fort engouement des opérateurs et investisseurs hôteliers nationaux et internationaux pour se développer en France.

Les métropoles situées près des côtes affichent une meilleure résilience, de même que le segment économique et les hébergements ciblant les séjours plus longs, grâce à la clientèle liée aux déplacements de loisirs, tandis que le segment du luxe, surtout situé à Paris, a davantage souffert, de par sa dépendance à la clientèle internationale et d'affaires.

Compte-tenu de sa spécificité, votre SCPI a montré toute sa résilience. La qualité de ses emplacements, localisés au cœur de Paris et dans les métropoles régionales, associée à nos équipes parvenant à apporter des solutions aux exploitants des différents sites, laisse présager un rebond en 2022.

D'une façon globale, pour l'ensemble de nos SCPI, les indicateurs de gestion sont restés solides sur l'exercice avec, notamment, des taux d'occupation financier moyen supérieurs à 90 %, un retour progressif à la normalisation des encaissements de loyers, une hausse du taux de recouvrement, une hausse des niveaux de réserves par part pour la majorité de nos SCPI, et des valeurs d'expertises globalement bien orientées.

De par le positionnement de ses actifs, votre SCPI LOGIPIERRE 3 a bien résisté à l'impact de la COVID-19. Les engagements de reports de loyers pris par les exploitants ont été honorés.

Le taux d'occupation financier (TOF) semestriel de LOGIPIERRE 3 s'élève à 98,16 % contre 59,13 % à fin juin 2021. Pour mémoire, des franchises de loyers avaient été octroyées au premier semestre 2021.

L'acompte sur dividende du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 s'élève à 16,00 €/part, soit un total de 48,00 €/part au titre de 2021, contre 28,00 €/part en 2020, faisant ressortir un rendement de 3,00 % en 2021.

Les expertises 2021 de LOGIPIERRE 3 sont en léger repli de -1,05 % à isopérimètre, démontrant la qualité de la valeur patrimoniale de votre SCPI.

Le report à nouveau (RAN) est quant à lui en forte hausse, à 77,46 €/part.

Pour 2022, notre scénario central repose sur une croissance attendue encore soutenue, avec une inflation plus marquée et une indexation positive des loyers. Ces conditions devraient permettre d'offrir pour l'immobilier un couple rendement/risque toujours attractif. Notre politique d'investissement restera plus que jamais très sélective, guidée comme notre gestion du patrimoine par l'amplification/accrétion de notre démarche ESG.

Les équipes et la direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent une excellente année 2022. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

## Chiffres clés



**75,8 M€**  
capitalisation

selon le prix de souscription  
au 31.12.2021



**1 643**  
associés

au 31.12.2021



**16,00 €**  
dividende

4<sup>ème</sup> acompte trimestriel



**3,00 %**  
taux de distribution

au 31.12.2021



**1 600 €**  
prix de souscription

depuis le 01.03.2020



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

### NOUVEAU : Le GFI FORECIAL

FIDUCIAL Gérance lance son nouveau produit éco-responsable : **FORECIAL**, Groupement Forestier d'Investissement

**Avec FORECIAL,  
faites respirer votre épargne !**

Etant un acteur des groupements forestiers en France depuis 40 ans, avec 5 200 hectares, 6 groupements forestiers et 36 forêts gérées, nous souhaitons capitaliser cette expertise sur ce produit qui investit dans des forêts françaises.

Devenir propriétaire forestier, c'est faire un investissement utile et responsable, c'est également un outil d'optimisation, de diversification et de transmission de patrimoine pouvant cumuler des avantages fiscaux, sous conditions.

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

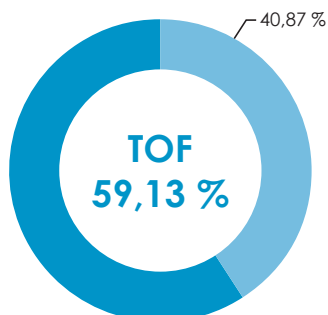
## Patrimoine de votre SCPI au 31.12.2021

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

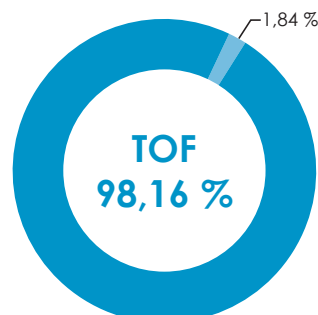
# Situation locative du semestre



## Taux d'occupation financier \*



1<sup>er</sup> semestre 2021 \*\*



2<sup>ème</sup> semestre 2021

- Locaux vacants
- Locaux en arbitrages
- Locaux occupés
  - Locaux sous franchise
  - Locaux loués (TOF "ASPIM")

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

\*\* Le TOF du 1<sup>er</sup> semestre comprend les franchises octroyées auprès des exploitants dans le cadre du protocole d'accords signés.



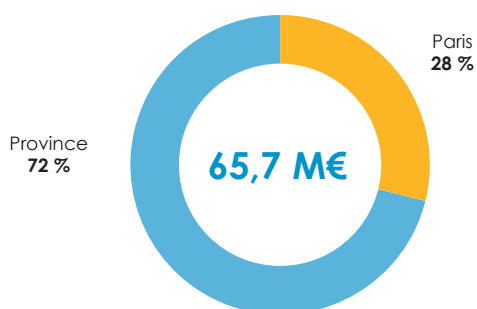
8, Bd de Strasbourg à Toulouse (31)

## Évolution du patrimoine

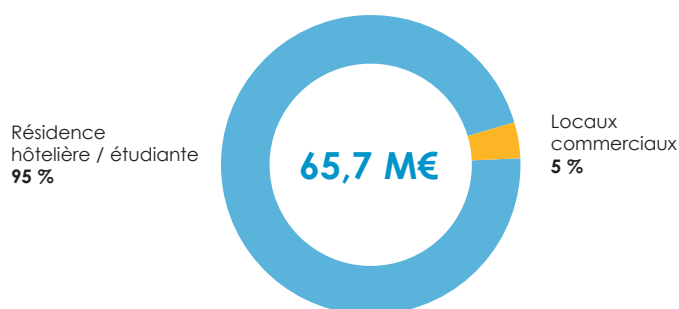


La crise sanitaire ayant frappé de plein fouet les résidences hôtelières, votre SCPI a réorienté sa cible d'investissement vers les résidences seniors ou étudiantes. Elle continue à étudier avec prudence les opportunités dans ce domaine.

## Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2021)



Répartition géographique



Répartition par destination



## 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	12,00 € /part	7,50 € /part
4 <sup>ème</sup> trimestre	28 janvier 2022	16,00 € /part	1,00 € /part
<b>TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS</b>		<b>48,00 € /part</b>	<b>28,00 € /part</b>

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

### TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2021 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	7,37 %

### Taux de distribution de Logipierre 3 Résidences services

AU 31.12	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Dividende en €* dont % des revenus non récurrents	120,00 0 %	121,00 0 %	64,50 0 %	70,00 0 %	28,00 0 %	48,00 0 %
Prix de part acquéreur au 01.01	1 115,32 €	1 152,50 €	1 182,00 €	1 368,00 €	1 456,00 €	1 600,00 €
Taux de distribution**	10,76 %	10,50 %	5,46 %	5,12 %	1,92 %	3,00 %

\* Avant prélèvement

\*\* Le taux de distribution 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) au 01.01 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	23	63	- 40
<b>Total</b>	<b>195</b>	<b>635</b>	<b>- 440</b>

\* vient en augmentation du capital social.

Aucune demande de retrait en attente au 31.12.2021.

### Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 2<sup>ème</sup> semestre 2021.

## Évolution du capital

Nominal de la part : 700 €\*  
 \* 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.

DATE	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2021
Nombre de parts	47 825	47 425	47 385
Flux net de parts	- 204	- 400	- 40
Capital nominal	33 477 500 €	33 197 500 €	33 169 500 €

### 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





## 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 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.

## 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 :

- la demande du remboursement de ses parts, à savoir la demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion ;
- 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 ;
- 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) ;

## 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 gérante 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 %

## Assemblée Générale 2022 - AVIS À CANDIDATURE

Le Conseil de Surveillance de votre SCPI est composé de neuf (9) membres nommés par l'Assemblée Générale pour trois (3) ans.

Cette année, **six (6)** mandats arriveront à expiration à l'issue de la prochaine Assemblée dont la date sera précisée dans la newsletter publiée au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2022.

Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter, et ce, sous réserve de respecter les conditions d'éligibilité stipulées dans les statuts.

Les associés et membres sortants souhaitant faire acte de candidature sont invités à en informer la Société de Gestion, FIDUCIAL Gérance, par courriel ([vie.sociale.scpi@fiducial.fr](mailto:vie.sociale.scpi@fiducial.fr)) ou par téléphone (01.49.07.86.80), **le 8 mars 2022 au**

### 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.**

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.

**plus tard.** Un dossier de candidature leur sera adressé en retour. Ledit dossier peut également être téléchargé depuis la rubrique « **Actualités** » du site Internet de la Société de Gestion.

Le dossier de candidature dûment complété et signé devra être retourné, **par mail et par voie postale**, à la Société de Gestion **le 31 mars 2022 au plus tard.** Toute candidature dont le dossier parviendrait incomplet ou après la date limite de dépôt ne sera pas présentée au vote de l'Assemblée.

Il est rappelé que **le nombre de membres du Conseil de Surveillance ayant dépassé l'âge de soixante-quinze (75) ans ne pourra être supérieur au tiers des membres en fonction** conformément à l'article 18 - 1<sup>o</sup> des statuts.