

# LOGIPIERRE 3 Résidences Services

Bulletin Trimestriel d'Information de la  
Société Civile de placement Immobilier



# Editorial

Chers Associés,

En ce début 2024, permettez-moi de vous souhaiter au nom de toute l'équipe de FIDUCIAL Gérance, une excellente année.

Nous profitons de cette première communication 2024 pour vous présenter notre nouveau BTI, plus aéré et plus riche en informations.

L'année 2023 aura été marquée par une année économique exceptionnelle à bien des égards : les tensions géopolitiques et la période post covid ont notamment conduit à une résurgence de l'inflation, ce qui a poussé la Banque Centrale Européenne (BCE) à actionner une remontée inédite de ses taux directeurs dont les effets portent leurs fruits depuis le second semestre 2023 : ces actions se matérialisent par un repli drastique généralisé de l'inflation.

Le marché immobilier a été impacté par cette remontée très brutale des taux et le point d'équilibre entre les prix attendus par les acquéreurs et ceux proposés par les vendeurs n'a pas encore été trouvé. Selon Knight Frank, l'ampleur de la correction actée dans certains marchés pourrait néanmoins permettre un redémarrage de l'activité avec des opportunités se présentant sur des niveaux de rentabilité en symbiose avec les attentes des investisseurs. Malgré un attentisme marqué, ces derniers sont prêts à réinvestir pour peu que l'actif dispose de bons fondamentaux et que la valeur ait été suffisamment corrigée.

L'année 2024 marquera donc un tournant avec une prise en compte de nouveaux facteurs clés de succès : en plus des primes de risques usuelles, il conviendra de rajouter une prime de « ré-attractivité » couplée pour certains actifs avec une prime de risque environnementale. La prise en compte des facteurs ESG et de l'empreinte environnementale conditionnent dorénavant les nouveaux choix des investisseurs.

Au regard du contexte de marché, les experts immobiliers ont été amenés à réajuster en légère baisse les expertises de votre portefeuille en lien avec la remontée des taux de rendement sur le marché dans son ensemble. Ce réajustement traduit une correction actée dans certains marchés qui devrait néanmoins permettre un redémarrage progressif de l'activité et de l'attractivité de votre SCPI. Il convient de noter que les réservations et les revenus par chambre sont en hausse pour le marché de l'hôtellerie.

Dans un contexte macroéconomique demeurant incertain et alimentant la prudence des investisseurs, votre SCPI présente des facteurs de progression dans ses résultats et sa distribution.

Les résultats de la SCPI LOGIPIERRE 3 ont permis une distribution de 40,00€ par part au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023, conduisant à une stabilité de la distribution 2023 à 85,00€ par part. Le taux de distribution est ainsi maintenu à 5,31% en 2023.

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) se maintient à un niveau de 100% au T4-2023. Le taux d'encaissement 2023 est quant à lui proche des 100% ; le recouvrement des impayés liés aux protocoles d'accord ayant été parfaitement respecté.

Ces résultats témoignent de la solidité des exploitants en place en 2023 ; gage de résilience de votre SCPI malgré un contexte chahuté.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

## Programme de réinvestissement des dividendes

À compter du 1<sup>er</sup> septembre 2023, FIDUCIAL Gérance vous propose la possibilité de réinvestir vos dividendes lors de leur versement et ce automatiquement. Par la mise en place d'un prélèvement via un mandat de réinvestissement, vous pouvez reverser le montant de vos dividendes trimestriels dans votre SCPI.

## Vote dématérialisé aux Assemblées Générales

Afin de fluidifier nos échanges, gagner du temps dans vos démarches et contribuer à notre engagement pour réduire notre empreinte carbone et les coûts associés, votre Société de Gestion met en place un dispositif qui permet de recevoir vos convocations par voie électronique, de voter de manière dématérialisée ainsi que de mettre à votre disposition vos documents sur votre espace associé.

# Chiffres clés

Capitalisation	76,4 M €
Associés	1 646
Dividende 4T 2023 dont 20 € lié au recouvrement des impayés	40,00 €
Taux de distribution 2023	5,31 %
Prix de souscription à compter du 01.03.2020	1 600 €
Valeur de réalisation par part au 30.06.2023	1 398,43 €
Valeur de reconstitution par part au 30.06.2023	1 658,61 €

# Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	6
Surfaces	17 360 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	6
Loyers quittancés (HT/an)	4,2 M €

14 - 18 Rue Chaligny PARIS (12<sup>ème</sup>)

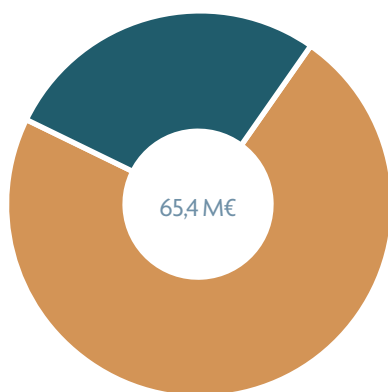




8 Bd de Strasbourg TOULOUSE (31)

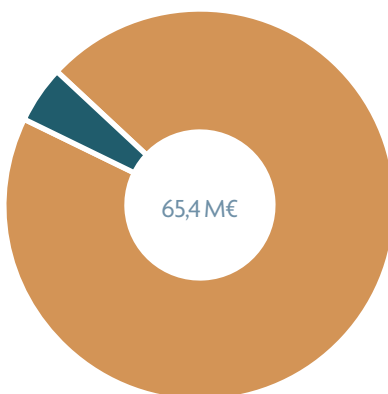
## Composition du patrimoine

Par référence à la valeur vénale au 31.12.2023



Répartition géographique

- Province : **72,43%**
- Paris : **27,57%**



Répartition par destination

- Locaux commerciaux : **4,76%**
- Résidences hôtelières / étudiantes : **95,24%**

## Evolution du patrimoine

Votre SCPI reste en veille sur le marché des résidences-services et des murs d'hôtels, qui s'est bien redressé depuis deux ans et offre à nouveau des opportunités intéressantes. L'objectif en matière d'investissements reste de concilier des localisations centrales dans les métropoles régionales, et des rendements permettant de soutenir la distribution actuelle. Aucun arbitrage n'est à l'ordre du jour.

## Distribution des revenus

### Acomptes trimestriels

Période	Date de versement	2023	Rappel 2022
1 <sup>er</sup> trimestre	24 janvier 2023	15,00 €/part	15,00 €/part
2 <sup>ème</sup> trimestre	24 juillet 2023	15,00 €/part	15,00 €/part
3 <sup>ème</sup> trimestre	25 octobre 2023	15,00 €/part	15,00 €/part
4 <sup>ème</sup> trimestre	23 janvier 2024	40,00 €/part*	40,00 €/part*
<b>Total revenus distribués</b>		<b>85,00 €/part*</b>	<b>85,00 €/part*</b>

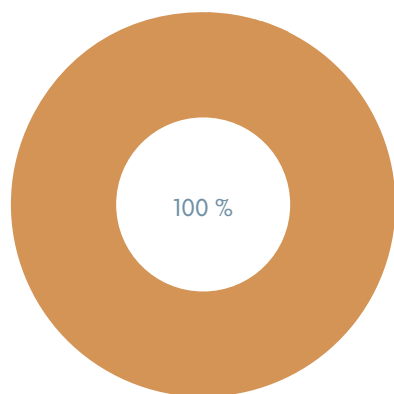
\* Dont 20,00 € au titre du recouvrement des impayés

# Situation locative

## Principales locations, relocations ou libérations

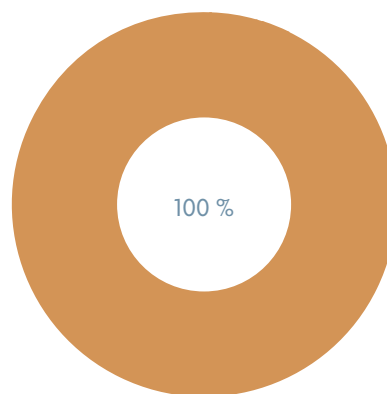
Aucune location, relocation ou libération n'a été effectuée ce trimestre.

## Taux d'Occupation Financier trimestriel\*



3<sup>ème</sup> trimestre 2023

● Locaux occupés : 100 %

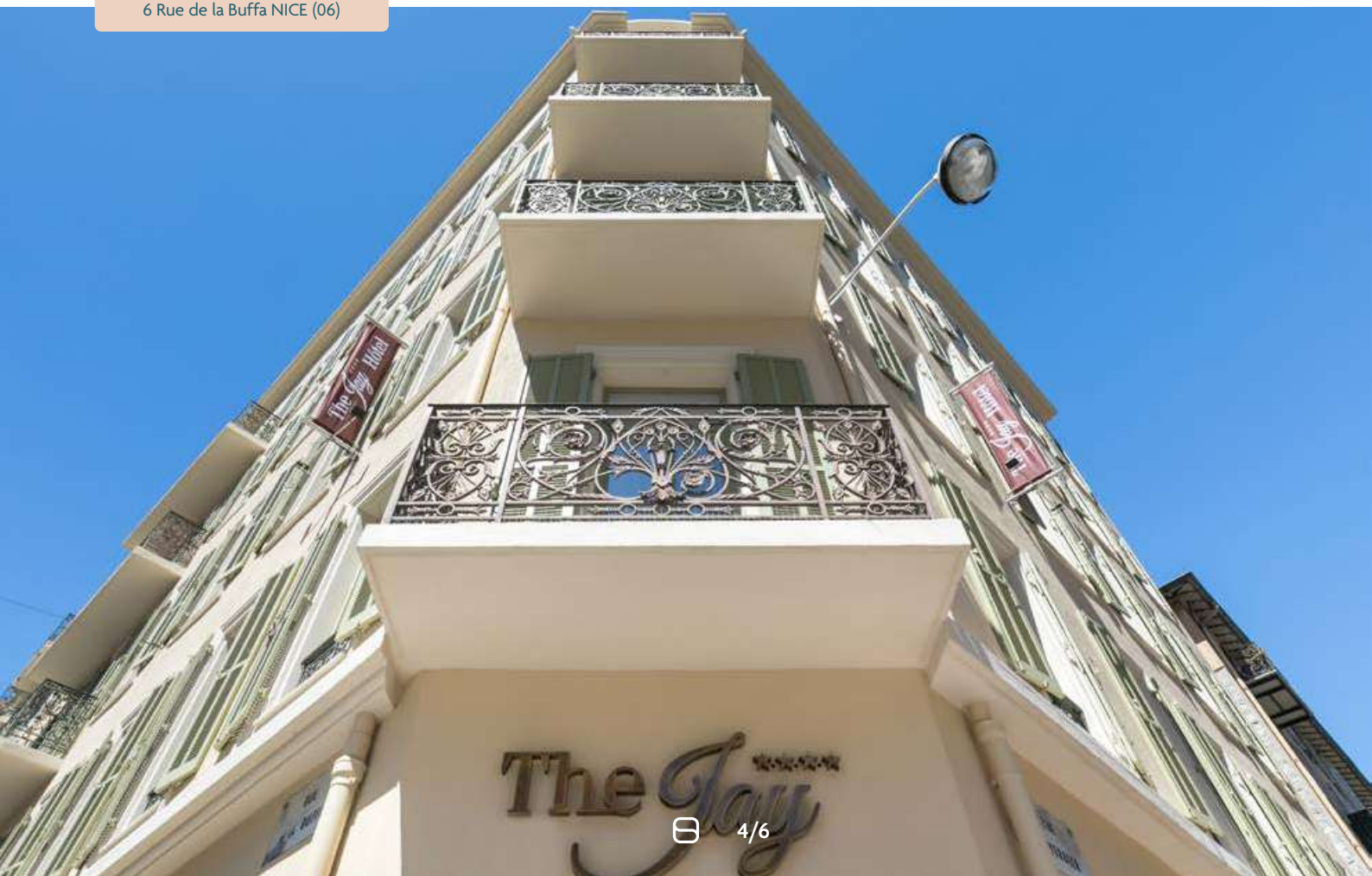


4<sup>ème</sup> trimestre 2023

● Locaux occupés : 100 %

*\* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants. La méthodologie de calcul du TOF évolue à compter du 1<sup>er</sup> semestre 2022 et inclut notamment dans sa formule les franchises et les locaux sous promesse de vente.*

6 Rue de la Buffa NICE (06)



# Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

## Taux de distribution

	2019	2020	2021	2022	2023
Dividende en € <sup>(1)</sup>	70,00	28,00	48,00	85,00 <sup>(2)</sup>	85,00 <sup>(2)</sup>
dont % des revenus non récurrents	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prix de part acquéreur moyen de l'année / Prix de part acquéreur au 01.01 <sup>(3)</sup>	1 391,34	1 542,89	1 600,00	1 600,00	1 600,00
Taux de distribution <sup>(4)</sup>	5,03%	1,81%	3,00%	5,31%	5,31%

## Taux de Rentabilité Interne

TRI 15 ans au 31.12.2023 **+9,45%**  
source IEIF

<sup>(1)</sup> Avant prélèvement.  
<sup>(2)</sup> Dont 20 € au titre du recouvrement des impayés  
<sup>(3)</sup> Jusqu'à 2020 : prix de part acquéreur moyen de l'année.  
À partir de 2021 : prix de part acquéreur au 01.01.N.  
<sup>(4)</sup> Jusqu'à 2020 : TDVM. À partir de 2021 : Taux de distribution.

# Marché des parts

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts

## Marché primaire

	Souscription	Retraits	Solde *
1 <sup>er</sup> trimestre 2023	397 parts	288 parts	109 parts
2 <sup>ème</sup> trimestre 2023	532 parts	112 parts	420 parts
3 <sup>ème</sup> trimestre 2023	331 parts	190 parts	141 parts
4 <sup>ème</sup> trimestre 2023	142 parts	142 parts	0 parts
<b>Total</b>	<b>1 402 parts</b>	<b>732 parts</b>	<b>670 parts</b>

\* Vient ajuster le capital social.

91 parts en attente de retrait au 31 décembre 2023.

## Marché de gré à gré

Aucune part échangée hors marché au 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestre 2023.

## Conditions de retrait depuis le 01.03.2020

Prix de retrait : 1 440 €

## Conditions de souscription depuis le 01.01.2024

**Libération** : Totalité du prix à la souscription.

**Jouissance des parts** : Premier jour du 2<sup>ème</sup> mois qui suit la souscription et son règlement intégral.

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

Nominal 700 €

Prime d'émission  
dont 160 € de commission de souscription 900 €

**Somme payée  
par le souscripteur 1 600 €**

# Évolution du capital

	31.12.22	31.03.23	30.06.23	30.09.23	31.12.23
Nombre de parts	47 059	47 168	47 588	47 729	47 729
Capital nominal	32 941 300 €	33 017 600 €	33 311 600 €	33 410 300 €	33 410 300 €

## Pour tout renseignement ou achat de parts

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

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

# Informations

## Conditions de souscription

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance du dernier rapport annuel, du dernier bulletin d'information, des statuts, du document d'informations clés, 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 - [partenaires.fiducial.gerance@fiducial.fr](mailto:partenaires.fiducial.gerance@fiducial.fr)

### Restriction US Person

L'entrée en vigueur des lois Dodd Frank et Fatca aux Etats-Unis ont une incidence sur l'ensemble des Sociétés de Gestion françaises. Ces lois imposent des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation et la fiscalité de produits de placements financiers à des résidents américains. A ce titre, les parts des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ne peuvent désormais plus être souscrites par des « US Person » ou transférées à des « US Person » même par voie de succession.

### 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 deuxième 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.**

## 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 :

1. 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) ;
2. 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.**

### Photo couverture :

6 Rue de la Buffa NICE (06)

## 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). 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.**

## Conditions de cession des 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.

### 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.

## 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 générés par les placements de trésorerie, ils 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 2024 - Absence de mandat à échéance

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

Cette année, aucun mandat n'arrive à échéance à l'issue de la prochaine Assemblée Générale dont la date sera précisée dans le Bulletin Trimestriel d'Information publié au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024.