

S1 - 2022

Période analysée : 1^{er} semestre 2022 - Période de validité du 01.07.2022 au 31.12.2022

Éditorial

Chers Associés,

Votre SCPI LOGIPIERRE 3 confirme ses qualités de robustesse dans un contexte d'incertitudes sur les marchés financiers et de poussée de l'inflation accentuée par la guerre en Ukraine.

Après une reprise progressive en 2021 de l'activité du secteur hôtelier, celui-ci rebondi en 2022 en retrouvant une dynamique certaine.

Compte tenu de son positionnement, votre SCPI LOGIPIERRE 3 a démontré toute sa résilience. La qualité de ses emplacements, localisés au cœur de Paris et dans des métropoles régionales, s'inscrit dans cette dynamique.

Il convient de rappeler que les engagements de reports de loyers pris par les exploitants lors de la pandémie de la Covid-19 sont honorés.

Le taux d'occupation financier (TOF) du 2^{ème} trimestre est stable à 100 %.

Nous avons fixé un acompte de dividende à hauteur de 15 € par part au second trimestre, identique à celui 1^{er} trimestre, soit 30 € par part au titre du 1^{er} semestre contre 20 € par part versé au S1 2021. Nous vous rappelons que nous distribuons 3 trimestres à l'identique et, que la distribution du 4^{ème} trimestre tient compte du résultat annuel de votre SCPI.

Enfin, LOGIPIERRE 3 a tenu le 22 juin sa première Assemblée générale physique depuis deux ans. L'année dernière et la précédente en effet, la crise sanitaire nous avait empêché de nous rassembler.

A cette occasion, toutes les résolutions que nous avons soumises à votre vote ont été adoptées à une très grande majorité. Ces résultats sont le reflet de la confiance que vous nous accordez et nous vous en remercions.

Les équipes et la direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent un bel été 2022. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Chiffres clés



75,2 M€
capitalisation

selon le prix de souscription
au 30.06.2022



1 581
associés

au 30.06.2022



15,00 €
dividende

2^{ème} acompte trimestriel



3,00 %
taux de distribution

au 31.12.2021



1 600 €
prix de souscription

depuis le 01.03.2020



1 418,13 €
valeur de réalisation
par part au 31.12.2021

LABELLISATION ISR IMMOBILIER POUR PIERRE EXPANSION SANTÉ



La SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ, orientée santé et bien-être, obtient le label ISR immobilier qui conforte la démarche d'Investisseur Responsable de FIDUCIAL Gérance, dans sa logique de progrès et tournée vers l'avenir.

En tant qu'investisseur majeur, FIDUCIAL Gérance a une responsabilité envers les générations futures et doit apporter à ses clients et ses partenaires des solutions responsables et créatives qui contribuent positivement à la société et au respect de l'environnement.

Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	6
Surface	17 360 m ²
Nombre de locataires	6
Loyers quittancés (HT/an)	3,7 M€

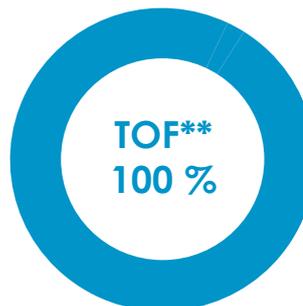
Situation locative du semestre



Taux d'occupation financier *



1^{er} trimestre 2022



2^{ème} trimestre 2022



* 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^{er} semestre 2022 et inclut notamment dans sa formule les franchises et les locaux sous promesse de vente.

** Les franchises indiquées ci-dessus ont été octroyées par le précédent gérant à plusieurs locataires dans le cadre de mesures d'accompagnement aux difficultés dues à la COVID-19.



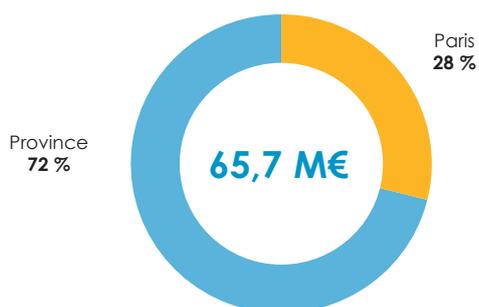
32 Rue de la Buffa à Nice (06)

Évolution du patrimoine

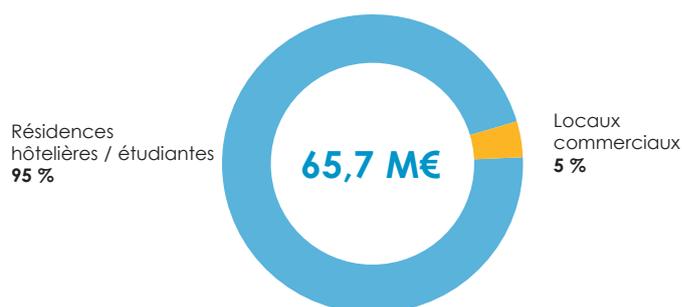


Votre SCPI poursuit l'étude de nouvelles opportunités avec prudence, à la fois sur le segment des résidences gérées et sur celui des hôtels, dont la fréquentation s'est nettement redressée depuis la fin de l'année dernière. Elle vise de nouveaux actifs sur des marchés suffisamment liquides pour permettre une appréciation sur la durée et offrant un rendement compatible avec le dividende actuellement servi.

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



Répartition géographique



Répartition par destination



Acomptes trimestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2022	RAPPEL 2021
1 ^{er} trimestre	27 avril 2022	15,00 € /part	12,00 € /part
2 ^{ème} trimestre	30 juillet 2022	15,00 € /part	8,00 € /part
3 ^{ème} trimestre	29 octobre 2022	-	12,00 € /part
4 ^{ème} trimestre	28 janvier 2023	-	16,00 € /part
TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS		30,00 € /part	48,00 € /part

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	2017 ⁽¹⁾	2018	2019	2020	2021
Dividende en € (*)	60,50	64,50	70,00	28,00	48,00
dont % des revenus non récurrents	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Prix de part acquéreur moyen de l'année / Prix de part acquéreur au 01.01 en € (**)	1 171,81	1 368,00	1 391,34	1 542,89	1 600,00
TDVM / Taux de distribution (***) (****)	5,16%	4,71%	5,03%	1,81%	3,00%

⁽¹⁾ Les valeurs sont indiquées après division par deux de la valeur nominale des parts de LOGIPIERRE 3 et de la multiplication corrélatrice par deux du nombre de parts décidées par l'Assemblée Générale du 26 juin 2017.

* Avant prélèvement.

** Jusqu'à 2020 : prix de part acquéreur moyen de l'année. À partir de 2021 : prix de part acquéreur au 01.01.N.

*** Le taux de distribution, anciennement Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM), 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 au 01.01 de l'année N.

**** 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

Souscriptions / retraits - en nombre de parts

	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	SOLDE *
1 ^{er} semestre	172	553	- 381
2 ^{ème} semestre	-	-	-
Total	172	553	- 381

* vient en diminution du capital social.

287 parts en attente de retrait au 30 juin 2022.

Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 1^{er} semestre 2022.

Évolution du capital

Nominal de la part : 700 €*

DATE	30.06.2021	31.12.2021	30.06.2022
Nombre de parts	47 425	47 385	47 004
Flux net de parts	- 400	- 40	- 381
Capital nominal	33 197 500 €	33 169 500 €	32 902 800 €

* 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 corrélatrice 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 €
Somme payée par le souscripteur	1 600 €

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



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 ou sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Commercial - 01.49.97.56.54 - commercial.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 retrait depuis le 1^{er} 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 ou sur le site Internet 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^{er} 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^{er} janvier 2018, la loi fiscale instaure un prélèvement forfaitaire de 12,8 %

Assemblée Générale 2022 - Compte-rendu

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Société s'est tenue le 22 juin 2022.

L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une forte majorité de 97,52% à 99,88%).

Le Conseil de Surveillance a été partiellement renouvelé au cours de cette Assemblée. Sur onze (11) associés se présentant à la fonction de membre du Conseil de Surveillance,

1- vous avez reconduit pour trois (3) années les mandats des membres suivants sortants ayant fait acte de candidature, savoir :

- La Société dénommée ABELLE RETRAITE PROFESSIONNELLE, prise en la personne de Monsieur Benoît POZZO di BORGO ;
- La Société dénommée LES MILLE PIERRES, prise en la personne de Monsieur Michel PRATOUCY ;

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 entrent 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 (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.

- Monsieur Albert (Alby) SCHMITT ;
 - La Société dénommée PER, prise en la personne de Monsieur Jean-Marie PICHARD ;
 - La Société dénommée VALORIM PARTICIPATIONS, prise en la personne de Monsieur Pierre ROCCA
- 2- et élu un (1) associé faisant acte de candidature, à savoir :

- La Société dénommée LA PERRIÈRE, prise en la personne de Monsieur Joël MAÎTRE.

La Société de Gestion remercie, d'une part, les associés qui lui ont renouvelé leur confiance en approuvant les résolutions présentées et, d'autre part, la Société HEXAGITE, prise en la personne de ses représentants, Messieurs Joël MAÎTRE et Jérôme LIEVRE-CORMIER, pour la contribution apportée et le travail effectué au sein du Conseil de Surveillance.