



FIDUCIAL
GÉRANCE

**Logipierre 3
Résidences Services**

Rapport Annuel 2020



LOGIPIERRE 3

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
faisant offre au public de ses parts sociales

Régie par les articles L.214-86 à L.214-118 du Code Monétaire et Financier,
L.231-1 à L.231-8 du Code de Commerce
et R.214-130 à R.214-160 du Code Monétaire et Financier

Capital nominal au 31/12/2020 : 33 477 500€

337 593 230 RCS NANTERRE

Visa de l'Autorité des marchés financiers n°SCPI 18-03 du 23 mars 2018 portant sur la note d'information

Assemblée Générale Ordinaire du 23 juin 2021

Exercice 2020

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 97 56 71

Société de Gestion

FIDUCIAL Gérance

Société anonyme au capital de 20 360 000€

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE

612 011 668 RCS NANTERRE

Société de Gestion de Portefeuille de FIA agréée au titre de la Directive 2011/61/UE

Agrément A.M.F. n°GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014

Tél. 01 49 07 86 80 - e-mail : gestion.associes.scp@fiducial.fr - Site Internet : www.fiducial-gerance.fr

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président du Conseil d'administration

Guirec PENHOAT

Administrateurs

Michèle SEPHONS

Yves SKRABACZ

FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

DIRECTION GÉNÉRALE

Thierry GAIFFE

Conseil de Surveillance

AVIVA RETRAITE PROFESSIONNELLE,

Présidente, prise en la personne de Benoît POZZO di BORGO

HEXAGITE, prise en la personne de Joël MAITRE

et Jérôme LIEVRE-CORMIER

LA TRILOGIE, prise en la personne de Pierre ALZON

LES MILLE PIERRES, prise en la personne de Michel PRATOUCY

PER, prise en la personne de Jean-Marie PICHARD

Christophe REYNAUD

Albert (Alby) SCHMITT

Pascal SCHREINER

VALORIM PARTICIPATIONS, prise en la personne d'Edith BOISSERON

Commissaire aux Comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

63, rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

Mathilde HAUSWIRTH

Expert immobilier

VIF EXPERTISE

9bis Rue Delerue - 92120 MONTROUGE

Dépositaire

CACEIS BANK

1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS

2020 : UNE ANNÉE INÉDITE

L'année 2020 aura été, à bien des égards, une année inédite. Outre les terribles conséquences de la pandémie du Coronavirus, la contraction sans précédent de l'activité économique et la faiblesse de la croissance mondiale ont fait craindre le pire en Europe et à travers le monde.

Dans ce contexte, les réponses tant des différents gouvernements que des acteurs économiques et financiers ont été rapides et fortes. Les sociétés de gestion ont participé à l'effort exceptionnel de tous en renforçant l'écoute des locataires et la mise en place de solutions sur mesure pour les plus impactés d'entre eux. Vous le savez, les entreprises appelées à recevoir du public font partie des actifs les plus pénalisés. C'est le cas du secteur de l'hôtellerie et des résidences gérées avec une grande hétérogénéité géographique mais les fondamentaux restent globalement solides sur la durée.

Votre SCPI LOGIPIERRE 3 a connu une année contrastée mais a pu démontrer sa capacité de résistance grâce à la qualité de ses actifs et de ses emplacements situés au cœur des grandes métropoles régionales. Tous les locataires ont fait l'objet de mesures d'accompagnement sur les périodes de fermeture liées aux confinements mais tous nous ont confirmé leur volonté de poursuivre leur exploitation dans le cadre des baux existants dès la fin de la crise sanitaire.

En conséquence, les dividendes perçus ont été moindres en 2020 mais le résultat de votre SCPI reste appréciable :

- En effet, le 1^{er} mars 2020, le prix de la part de LOGIPIERRE 3 a progressé de 9% permettant la réalisation d'une performance globale de 10,81% (TDVM + VPM). Le résultat s'établit à 36,59 € par part permettant de distribuer 28 € par part au titre de 2020.
- Par souci de prudence, la Société de Gestion n'a pas ponctionné le report à nouveau qui reste à un niveau élevé et qui permettra, le cas échéant, de lisser la performance des mois à venir.

- Le taux d'occupation financier (TOF) annuel est, quant à lui, maintenu à 100 % à fin 2020.
- En outre, déjà primée en 2017 et 2019, votre SCPI s'est vue remettre le prix de la meilleure performance globale sur 10 ans pour une SCPI à capital variable par le jury des Victoires de la Pierre Papier 2020.

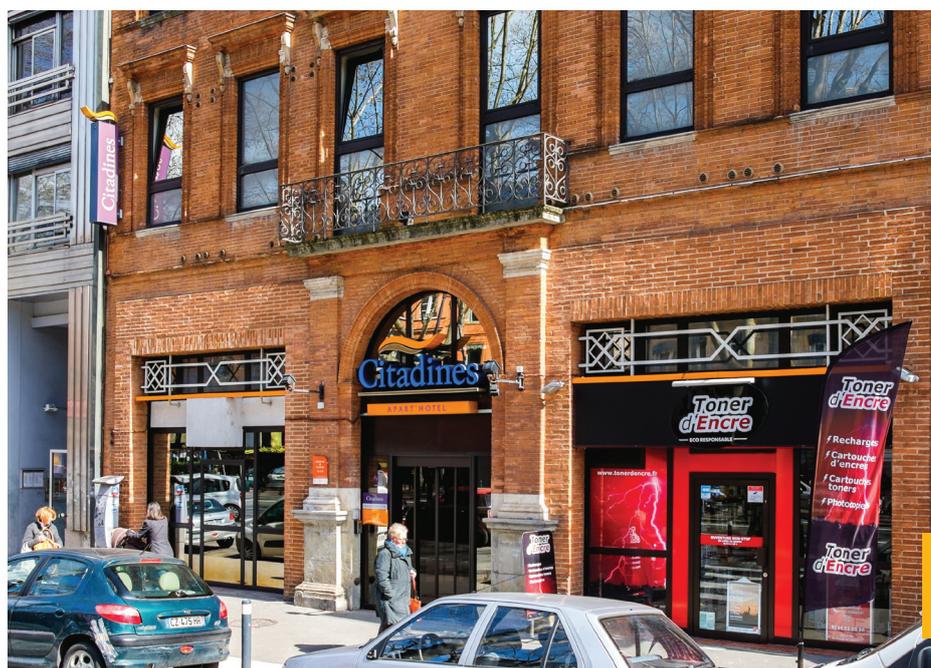
C'est pour cette raison que, même si l'année 2021 risque encore d'être chahutée, nous sommes convaincus de la résilience de votre SCPI LOGIPIERRE 3 et de sa capacité à pouvoir saisir les opportunités de ce marché qui devrait rebondir. La crise mondiale liée à la pandémie de la Covid-19 et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir.

La SCPI LOGIPIERRE 3 a souhaité accompagner ses locataires durement touchés par le confinement et les interdictions de déplacements. A cet effet, il a été mis en place des mesures d'accompagnement partant du report des échéances concernées à un abandon de loyers défini strictement entre les parties pour les activités visées par les fermetures administratives.

Néanmoins, le déploiement des vaccins devrait permettre d'atteindre l'immunité collective d'ici la fin de l'année. Ce nouveau moyen de lutte contre la pandémie ouvre aujourd'hui de réelles perspectives pour mener à bien la relance de l'économie.

Dans l'attente, toutes les équipes de FIDUCIAL Gérance continueront d'apporter la plus grande attention à la gestion de vos actifs et se tiennent à votre disposition pour tout complément d'information.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel. ■



© Photo : Tour d'Orléans réservés

8 Rue de Strasbourg
à Toulouse (31)

La SCPI en un clin d'œil

Chiffres-clés au 31/12/2020

Capitalisation	76 520 000 €
Nombre de parts	47 825
Nombre d'associés	1 607
Valeur nominale de la part	700,00 €
Valeur de réalisation par part	1 398,66 €
Valeur de reconstitution par part	1 663,02 €
Prix de souscription au 31 décembre 2020 ⁽¹⁾	1 600 €
Prix de retrait au 31 décembre 2020 ⁽²⁾	1 440,00 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

⁽¹⁾ Prix de souscription depuis le 1^{er} mars 2020 dont commission de souscription incluse de 160,00 € HT, soit 10% HT
⁽²⁾ Prix de retrait depuis le 1^{er} mars 2020

Patrimoine immobilier au 31/12/2020

Nombre d'immeubles	6
Valeur vénale hors droits	66 300 000 €
Taux d'occupation financier annuel	100 %
Loyers quittancés HT	4 064 748 €

Compte de résultat 2020 en € par part

Revenus locatifs	84,72 €	Charges non récupérables	- 1,39 €
Produits financiers	0,11 €	Charges d'exploitation	49,06 €
Résultat exceptionnel	0,00 €	Charges financières	0,57 €
		Résultat net	36,59 €

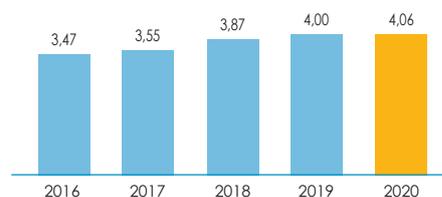
LOGIPIERRE 3

Catégorie	Spécialisée
Date de création	06/05/1986
Dividendes versés en 2020	28,00 € / part
TRI 10 ans 2020 ⁽³⁾	7,60 %
Taux DVM 2020 ⁽⁴⁾	1,81 %

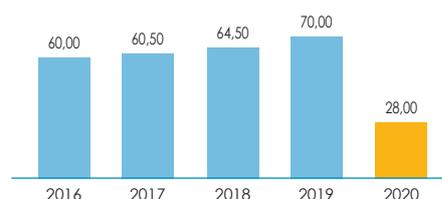
⁽³⁾ Source IEIF

⁽⁴⁾ Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les comptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), (ii) par le prix de part acquéreur moyen (frais et droits inclus) de l'année.

Loyers quittancés (en M€)



Évolution du dividende (en €/part)*



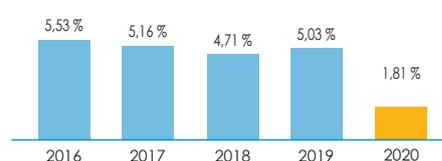
*Présentation proforma après multiplication par deux du nombre de parts et division de la valeur nominale pour les années 2014 à 2016.

Variation du prix moyen acquéreur (en €/part)*

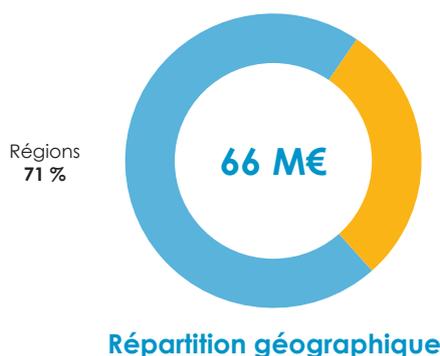


*Présentation proforma après multiplication par deux du nombre de parts et division de la valeur nominale pour les années 2014 à 2016.

Évolution du taux DVM



Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2020



Sommaire

Conjoncture économique : 2020 - 2021	page 7
Conjoncture immobilière : 2020 - 2021.....	page 8
SCPI 2020 : Nouvelle année record	page 9
FIDUCIAL Gérance et l'investissement responsable	page 10
Rapport de la Société de Gestion	page 12
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion	page 16
Composition du patrimoine au 31 décembre 2020	page 18
Présentation des comptes annuels	page 19
Annexe aux comptes annuels	page 23
Rapport du Conseil de Surveillance	page 29
Rapports du Commissaire aux Comptes	page 30
Projet de texte des résolutions	page 34

14/18 rue de Chaligny
à Paris 12^{ème}



© Photo : Tous droits réservés

RÉTROSPECTIVE DE CETTE ANNÉE HORS NORME :

L'année 2020 est marquée par la pire récession qu'ait connue l'économie mondiale depuis la Deuxième Guerre Mondiale. La pandémie de la COVID-19 a entraîné des mesures sanitaires de distanciation sociale et de confinement qui ont paralysé la production durant des mois en France et dans le monde entier.

En France, la réponse des autorités publiques au travers de mesures fiscales d'endiguement a été particulièrement efficace pour éviter un effondrement de l'emploi.

La conjoncture économique est aujourd'hui entièrement guidée par les mesures sanitaires de restriction et les relations usuelles entre consommation, épargne et investissement ne fonctionnent plus, brouillant ainsi tous les modèles de prévision.

Les marchés immobiliers non cotés ont semblé enjamber la crise d'un point de vue valorisation, même si la situation des reports et des potentiels défauts sur les loyers ont créé beaucoup d'incertitudes.

Concernant le marché des bureaux, la demande placée s'élève à 1,32 millions de m² en 2020, à comparer à la moyenne décennale 2010-2019 de 2,34 millions de m² (recul de 45% par rapport à 2019). Le stock d'offre immédiatement disponible s'établit à 3,68 millions de m² dont 24% d'offres neuves ou restructurées (+50% en un an). Le taux de vacance francilien moyen est quant à lui passé de 5% à 6,8%. L'offre future certaine est devenue significative avec près de 1,8 millions de m² en chantier livrable entre 2021 et 2023. Les secteurs les plus concernés par cette offre future sont La Défense, la 1^{ère} couronne Nord et le Croissant Ouest, mais avec des capacités d'absorption différenciées.

Les loyers faciaux des immeubles neufs et restructurés sont restés globalement stables en 2020 tandis que les loyers faciaux des immeubles de seconde main ont commencé à légèrement diminuer dans certains secteurs.

Les mesures d'accompagnement ont augmenté en moyenne sur l'Île-de-France, pour s'établir à 20,8%. Il existe néanmoins de fortes disparités entre les différents sous-marchés : 13% dans Paris QCA, 27% à La Défense, 26% en 1^{ère} couronne Nord et Sud.

À fin janvier, l'indice EDHEC IEIF de prix des SCPI investies en immobilier d'entreprise est en léger recul de 0,5% par rapport à fin 2019. Les revenus locatifs sont en baisse de 5% pour les SCPI de bureaux et de 15% pour les SCPI de commerces.

PERSPECTIVES 2021 :

Au rythme actuel de la vaccination, le seuil de l'immunité collective sera atteint fin juin aux États-Unis et fin décembre en Europe.

Après une croissance mondiale attendue de 5,5% en 2021, les économistes anticipent une consolidation de la croissance grâce au maintien des soutiens monétaires et budgétaires pendant plusieurs trimestres après la pandémie.

La croissance potentielle à moyen terme risque d'être, quant à elle, affaiblie par des échanges mondiaux moins fluides. À court terme, les capacités de production restent partout abondantes, en particulier dans les services.

La zone euro affiche une croissance en baisse de 6,8% en 2020, mais l'économie devrait dorénavant repartir sur un rythme de près de 4% en 2021.

Le repli en France a été plus marqué et le PIB recule de 8,2% en 2020. La reprise devrait néanmoins être plus vigoureuse et l'économie devrait repartir sur un rythme de près de 6% en 2021.

Le pouvoir d'achat des ménages est en hausse de 0,6% en 2020 après une hausse de 2,1% en 2019. Néanmoins, la balance commerciale pâtit en effet de l'effondrement des exportations de matériel aéronautique, que ne vient pas compenser la baisse des importations de produit pétrolier. La dégradation tendancielle depuis plusieurs années prouve que le pays a besoin de l'épargne extérieure pour se financer et assurer son niveau de vie actuel.

Un point d'attention particulier porte sur les statistiques irréelles des défaillances d'entreprises qui ont baissé de 39% en 2020 au regard des plans de soutien massifs déployés par l'Etat.

Les stratégies d'allocation des investisseurs sont déterminées aujourd'hui par des perspectives du maintien de taux d'intérêt sur les emprunts d'État en zone euro à bas niveau pour encore longtemps. La génération de rendement est recherchée sur les actifs réels : infrastructure, immobilier et les versions illiquides des actifs financiers (capital investissement, dette privée et actifs émergents).

La digitalisation à marche forcée de l'économie provoquée par la crise sanitaire va modifier de façon structurelle les équilibres fondamentaux entre les différents secteurs immobiliers : bureaux, logements, logistique et commerce et entre les différents territoires : métropoles, périurbain, villes moyennes, rural. À cet effet, la flexibilité des usages des bâtiments demeure au cœur des solutions de demain.

CONCLUSION :

Malgré le brouillage des données économiques et monétaires, les marchés immobiliers restent ancrés sur les perspectives de long terme.

En enjambant 2020-2021, les marchés immobiliers en termes d'activité et de prix reflètent bien la tendance vers une croissance économique modérée ; une inflation globalement maîtrisée et des conditions monétaires très accommodantes.

La Crise de la COVID-19 a certainement abaissé la croissance potentielle à long terme et rallongé l'application des conditions monétaires ultra-accommodantes.

En termes de conjoncture sur les marchés immobiliers, il est vraisemblable que l'héritage de cette crise portera sur l'accélération des changements de mode de vie, de travail et de consommation liés à la digitalisation, qui entraîneront des modifications sensibles sur les marchés immobiliers, en termes de hiérarchie et d'équilibre entre les différentes classes d'actifs (bureaux/logements, commerce/logistique...).

Source : IEIF ■

LES MARCHÉS LOCATIFS ET DE L'INVESTISSEMENT

Le couple rendement/risque de l'immobilier sécurisé se détache positivement des autres classes d'actifs accentuant ainsi son statut de valeur refuge. Pour 2021, les volumes devraient néanmoins être encore impactés par la crise sanitaire et économique avec une reprise progressive avant d'espérer un retour à des volumes d'investissements normatifs.

*** le marché des bureaux :

Même si la demande placée a connu sa première baisse après 7 ans de croissance ininterrompue, les investisseurs ne se détournent pas des bureaux qui restent de loin la première classe d'actifs immobiliers en terme de volumes investis (18,6Mds€ placés en France en 2020 sur un total de 35Mds€). La reprise de l'activité sur le marché des bureaux dépendra notamment de la vitesse de vaccination et du rebond de l'économie française.

Les petites et moyennes surfaces feront preuve d'une meilleure résilience que les grands projets. Les utilisateurs seront motivés par la flexibilité contractuelle et la recherche d'économies. Concernant les valeurs faciales, elles restent en moyenne relativement stables, mais les avantages commerciaux concédés par les bailleurs augmentent pour atteindre 21,3% en moyenne en Île-de-France.

Les investisseurs se montrent, quant à eux, de plus en plus sélectifs sur les critères comme la qualité des locataires ou encore la durée du bail. L'évolution du marché locatif et de la demande utilisateurs sera le facteur clé de succès de demain permettant la fluidité du marché de l'investissement en bureaux en 2021.

*** le marché des locaux commerciaux :

Suite à la crise sanitaire, la majeure partie des commerçants et retailers ont dû fermer, ce qui a entraîné une perte de confiance de la part des investisseurs sur cette typologie d'actifs. Sur l'ensemble de l'année 2020, les volumes investis s'élèvent à 4,6Mds€ ; un montant en repli de 30% par rapport à 2019. Néanmoins, l'allocation des investissements en retail est en hausse dans le total du marché, représentant 17% contre 15% en moyenne sur 2016/2019.

Il convient de noter que les commerces alimentaires et de proximité devraient tirer leurs épingle du jeu. À moyen terme, la vacance de certains actifs, couplée à la baisse des valeurs pourraient créer des opportunités de repositionnement très intéressantes à l'instar de certaines transformations en usage logistique du dernier kilomètre.

Enfin, nous noterons que l'accélération des bouleversements des habitudes de consommations conjuguée au virage écologique, conduisent les investisseurs à diriger leurs investissements vers des formats adaptés aux dynamiques locales.

*** le résidentiel :

Le résidentiel s'inscrit dans cette crise comme l'actif le moins impacté. Son profil de « valeur refuge » auprès des investisseurs s'appuie notamment sur des fondamentaux solides qui semblent moins exposés aux fluctuations économiques. Les investisseurs français et étrangers sont donc très intéressés par cette typologie très recherchée. Néanmoins, le marché commence à manquer d'offre de biens et l'activité de la promotion reste contrainte.

Malgré des perspectives de croissance des loyers à l'étal avec la baisse du pouvoir d'achat, les fondamentaux de ce marché sont lisibles et solides : un faible taux de vacance, une demande accrue, ainsi que des aides de l'État au logement. Cette volonté de diversification des portefeuilles des investisseurs en faveur des actifs résidentiels, déjà perçue pré-crise, n'a fait qu'exacerber cet appétit.

Enfin, nous noterons que les évolutions sociodémographiques viennent progressivement modifier les besoins des populations tout au long de leur parcours de vie. L'actif résidentiel classique via une copropriété deviendra demain un actif qui sera pluriel, géré par un opérateur, détenu par un investisseur, permettant ainsi un meilleur entretiens des actifs, à l'image des nouvelles résidences seniors, étudiantes, de coliving qui offrent à leurs utilisateurs la qualité, la flexibilité et une offre de services.

*** le secteur hôtelier et les résidences gérées :

Le secteur hôtelier a clairement été marqué par l'année 2020. Malgré les mesures allégées pour pallier à la crise sanitaire, ce secteur pâtit fortement des restrictions mondiales qui ne favorisent pas le tourisme.

Le volume d'investissement engagé en 2020 a été limité à 871 millions €, représentant une baisse de 67% par rapport à 2019. Le taux d'occupation en France s'établit à environ 30% au mois de janvier 2021, ce qui laisse entrevoir les prémices d'une reprise du secteur grâce à l'hôtellerie économique et milieu de gamme.

Porté par la reprise modérée de l'activité en régions, le parc hôtelier français se remet progressivement du deuxième confinement et atteint désormais un taux d'ouverture de 82%. En effet, les régions et Paris intramuros enregistraient respectivement des taux d'ouverture de 97 et 84% avant ce dernier confinement.

PERSPECTIVES DU SECTEUR IMMOBILIER ET TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Pour faire face à l'urgence écologique et climatique, le gouvernement a adopté la loi Énergie-Climat qui s'inscrit dans la continuité de l'accord de Paris. Celle-ci définit les objectifs de la politique énergétique de la France et les modalités de mise en œuvre, notamment pour atteindre la neutralité carbone d'ici 2050.

Le secteur immobilier est aujourd'hui concerné par l'objectif de lutte contre les logements énergivores. Les enjeux climatiques de demain doivent pousser les acteurs à réfléchir collectivement sur le développement urbain de demain.

Sources : BNP Paribas real Estate ; CBRE Research ; JLL; Extendam ■

SCPI 2020 : nouvelle année record

Après un premier trimestre 2020 record en termes de collecte, la crise de la COVID-19 a mis un coup d'arrêt brutal à cette dynamique. Néanmoins, les SCPI ont plutôt bien résisté à la crise et les perspectives de la pierre papier sur le long terme demeurent toujours favorables.

Malgré une chute de 29,5% par rapport à l'année 2019, les SCPI ont collecté 6,03 milliards € en 2020 ce qui représente la troisième meilleure année en matière de collecte. Cette performance témoigne de la solidité des SCPI face à la crise sanitaire. Les investisseurs restent quant à eux en quête de sécurité sur les placements réalisés.

La dégradation rapide de la situation économique a fait émerger deux types de stratégie en matière d'épargne : une partie des Français a mis en place une épargne de précaution en privilégiant les liquidités à court terme à l'instar du livret A au détriment des placements long terme comme les SCPI. En parallèle, les acteurs ont également investi dans des actifs risqués suite à la chute des marchés financiers avec un ajout de 400 000 nouveaux actionnaires en 2020.

Le marché secondaire des SCPI a été très actif en 2020 en affichant une hausse de +23%. Néanmoins, le nombre de parts en attente est resté à un niveau très faible, ce qui témoigne de l'absence de tension sur le marché.

La capitalisation des SCPI a continué de croître au cours de l'exercice 2020 en atteignant 71,2 Mds€ à fin 2020, soit une progression de 9,4%. Ce sont les SCPI spécialisées qui enregistrent la plus forte progression en termes de capitalisation. Nous noterons que la capitalisation des SCPI a été multipliée par 7 en 20 ans. Le marché des SCPI reste toujours très concentré autour d'un nombre limité d'acteurs ; les cinq premières sociétés de gestion sur les 38 existantes représentant à elles seules 55% de la capitalisation totale des SCPI.

Au niveau des investissements, les SCPI sont restées très actives sur le marché : elles ont réalisé pour 8,4 milliards€ d'acquisitions en 2020, contre 9,2 milliards€ en 2019, soit un repli de 8,7%. Il convient de noter que la typologie bureaux continue de représenter la majorité des investissements immobiliers réalisés, soit environ 65% des acquisitions des SCPI en 2020. Les SCPI ont également été très actives sur l'immobilier de santé à l'instar des résidences services seniors (RSS) pour un montant de 321 M€ et des Ehpad pour un montant de 271 M€. La grande majorité des investissements

a été polarisée en France pour plus de 60%. L'Allemagne demeure néanmoins une cible d'investissement très convoitée. Concernant les arbitrages, les SCPI n'ont cédé que 1,2 Mds€ de patrimoine immobilier contre 1,7 Mds€ en 2019.

En terme de distribution et de performance, les SCPI sont parvenues à maintenir en 2020 un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) supérieur à 4% malgré la mise en place de franchises et de reports de loyers accordés aux locataires les plus impactés par la crise sanitaire. La distribution moyenne s'établit ainsi à 4,18% en 2020 contre 4,43% en 2019. En parallèle, la variation du prix moyen de la part (VPM) demeure positive à 1,12% (contre 1,18% en 2019).

Afin d'identifier au mieux les impacts du contexte économique sur les performances des SCPI, il convient d'analyser l'évolution des revenus distribués et le taux d'occupation financier (TOF) : l'érosion des revenus distribués s'élève en moyenne à 15% sur une période de 10 ans. Concernant le TOF, un fléchissement a également été observé au cours de l'exercice 2020.

Concernant les taux de rentabilité interne (TRI), les SCPI affichent des performances très honorables malgré une érosion des rendements au cours des derniers exercices. Les TRI des SCPI sur 10 ans et 15 ans s'établissent en moyenne à 5,03% et 7,89% respectivement. Nous noterons que les SCPI spécialisées affichent en moyenne des TRI plus élevés de 200 points de base. Sur une performance globale de 4,6% de l'indice EDHEC IEIF SCPI sur l'exercice 2020, le rendement courant s'élève à 4,3% et le rendement en capital à 0,3%.

Tous les regards sont désormais tournés vers 2021 dont la sortie de crise reste conditionnée au déploiement de la vaccination collective dans les meilleurs délais. Le retour de la confiance demeure la condition nécessaire pour l'établissement d'une reprise durable de l'activité de l'ensemble des secteurs de l'économie. À cet égard, les SCPI disposent de solides caractéristiques intrinsèques pour affronter au mieux ce contexte macroéconomique dégradé : (i) un spread immobilier par rapport au taux sans risque qui demeure confortable ; (ii) un marché immobilier solide pour les actifs les plus résilients et (iii) une mutualisation des risques au sein des portefeuilles immobiliers. Les SCPI devront néanmoins s'adapter aux évolutions de la société et du marché ; notamment avec l'évolution des modes de vie, de consommation, de travail et de santé. ■

Collecte nette des SCPI en 2020	2019 Millions €	2020 Millions €	Variation en %
SCPI Bureaux	4 431,6	2 983,9	-32,7 %
SCPI Commerces	555,3	244,9	-55,9 %
SCPI Spécialisées	1 138,2	1 088,2	- 4,4 %
SCPI Diversifiées	2 307,0	1 546,3	-33,0 %
SCPI Résidentiel	123,9	168,2	+ 35,8 %
Ensemble des SCPI	8 555,9	6 031,6	-29,5 %

Les performances des SCPI Immobilier d'entreprise en 2020	Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM)		Variation du Prix Moyen de la part (VPM)	
	2019	2020	2019	2020
SCPI Bureaux	4 431,6	2 983,9	-32,7 %	1,40 %
SCPI Commerces	555,3	244,9	-55,9 %	0,23 %
SCPI Spécialisées	1 138,2	1 088,2	- 4,4 %	0,03 %
SCPI Diversifiées	2 307,0	1 546,3	-33,0 %	0,91 %
SCPI Immobilier d'entreprise	4,40 %	4,18 %	1,20 %	1,12 %



Principles for
Responsible
Investment

Plus que jamais, en cette année 2020 si particulière à bien des égards, nous sommes conscients, en tant que société de gestion de SCPI et de Groupements Forestiers, de notre responsabilité et de notre impact sur notre environnement. À cet effet, FIDUCIAL Gérance a décidé de réaffirmer une fois de plus son engagement dans l'Investissement Responsable, à la fois pour son compte propre, mais également pour le compte de ses SCPI et groupements forestiers en signant la Charte des PRI des Nations Unies.

LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

FIDUCIAL Gérance a signé en Août 2020 **la Charte des PRI (« Principles for Responsible Investments ») érigée par l'ONU.**

Cette Charte, articulée autour de six principes fondamentaux de l'Investissement Responsable, est le gage et la reconnaissance de nos bonnes pratiques et efforts constants en matière environnementale, sociale et de gouvernance. Les six principes sont les suivants :

- Nous prendrons en compte les questions ESG dans les processus d'analyse et de prise de décision en matière d'investissement.
- Nous serons des investisseurs actifs et prendrons en compte les questions ESG dans nos politiques et pratiques d'actionnaires.
- Nous demanderons aux entités dans lesquelles nous investissons de publier les informations appropriées sur les questions ESG.
- Nous favoriserons l'acceptation et l'application des Principes auprès des acteurs de la gestion d'actifs.
- Nous travaillerons ensemble pour accroître notre efficacité dans l'application des Principes.
- Nous rendrons compte individuellement de nos activités et de nos progrès dans l'application des Principes.

En outre, **nous imposons la signature de notre Charte Fournisseurs à l'ensemble de nos parties prenantes** : fournisseurs, sous-traitants, sociétés de conseils, mandataires, et conseillers en investissement financier.

De cette façon, nous nous assurons du respect de **cinq principes** qui nous semblent capitaux :

- Mise en place et pilotage d'actions collectives et de conditions de travail respectueuses de la dignité de la femme et de l'homme,
- Promotion de la diversité en condamnant fermement toutes les formes de discrimination,
- Interdiction de toute forme de travail qui peut porter atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes,
- Lutte contre toutes les formes de corruptions tant vis-à-vis des fournisseurs ou sous-traitants que vis-à-vis des donneurs d'ordres,
- Réduction des impacts environnementaux liés à l'activité (via la diminution des consommations d'électricité, d'énergies fossiles et d'eau, des émissions de gaz à effet de serre, de la production des déchets et/ou leur valorisation, ou via la préservation de la biodiversité).

NOS SCPI ET GROUPEMENTS FORESTIERS ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

Si l'année 2020 a été riche en nouveaux engagements et actions concrètes pour FIDUCIAL Gérance, **toutes nos SCPI ont également renforcé leurs actions dans l'Investissement Responsable.**

AU NIVEAU ENVIRONNEMENTAL

Nous avons décidé de procéder à l'**audit énergétique de notre patrimoine** afin de mettre en place, dans la mesure du possible, un suivi en temps réel de la consommation de fluides de chacun de nos immeubles. Ce suivi granulaire nous permettra d'**optimiser la consommation énergétique** des immeubles de nos SCPI.

Outre l'optimisation de leur consommation, ce suivi permettra aux immeubles les plus emblématiques de nos SCPI d'obtenir des labels environnementaux à l'instar du label BREEAM.

Par ailleurs, notre Direction Investissement a mis en place, avec le concours d'experts reconnus dans la finance durable, une **grille d'évaluation des performances ESG** des actifs immobiliers. Ainsi, tout immeuble nouvellement acquis par nos SCPI répond à la définition d'**investissement responsable**.

Notre expertise dans la gestion et le développement durable des forêts est reconnue par la **certification PEFC** de nos six Groupements forestiers délivrée par l'organisme européen de **Programme de reconnaissance de Certifications forestières**.

Parce que nous sommes persuadés que l'équilibre environnemental est l'une des clés de l'équilibre financier, nous nous sommes également entourés d'**experts** et des **meilleurs spécialistes** en matière ESG.

AU NIVEAU SOCIAL

Nous avons toujours considéré que notre locataire était au centre de nos SCPI. Il nous paraît donc naturel de lui offrir un accompagnement sur mesure en toutes circonstances.

Plus précisément, depuis le début de la crise sanitaire de la COVID-19, nous avons apporté notre aide à nos locataires les plus fidèles et les plus fragiles afin de leur permettre de surmonter cette crise à nos côtés. Artisans, commerçants et auto-entrepreneurs ont bénéficié d'aménagement de leur loyer pour leur permettre de poursuivre leur activité.

Confiantes en notre gestion et satisfaites de notre accompagnement, plusieurs dizaines d'enseignes nationales ont renouvelé leur bail pour des durées fermes en pleine crise sanitaire.

AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE

Toutes les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance sont encadrées par un dispositif de **lutte contre le blanchiment d'argent** et contre le **financement du terrorisme (LCB-FT)**.

À ce titre, la provenance de l'ensemble des flux financiers est systématiquement vérifiée.

De plus, nous nous assurons de l'identité de chaque partie prenante à l'aide d'un process strict de **Know Your Customer (KYC)** constamment mis à jour des bases de données de l'Etat.

Enfin, toutes les données personnelles que nous possédons sont rigoureusement traitées selon le **Règlement Européen De Traitement Des Données Personnelles (RGPD)**. ■

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

En considération de la situation sanitaire au moment de l'impression du présent rapport annuel, nous nous voyons contraints de tenir l'Assemblée Générale Ordinaire **à distance**, sur le fondement de l'article 4 de l'ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020 tel que successivement prorogé et dernièrement par le décret n°2021-255 du 9 mars 2021, dans le cadre de la présentation des résultats de l'exercice 2020, pour soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Dans le présent rapport, nous commençons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne le marché des parts, le patrimoine, la gestion locative suivis de l'examen des comptes annuels.

Votre Conseil de Surveillance porte à votre connaissance son rapport sur l'exercice clos.

Le Commissaire aux Comptes vous communique son opinion sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 dans son rapport sur les comptes annuels et vous relate, dans son rapport spécial, les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice ou dont l'exécution s'est poursuivie au titre dudit exercice.

Les résolutions qui sont présentées à votre approbation portent notamment sur les points ci-après :

- Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2020,
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2020,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions.

La Société de Gestion précise qu'aucun mandat de membres du Conseil de Surveillance n'arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

Concernant les acquisitions payables à terme et la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire), nous vous indiquons qu'aux termes de la septième résolution de l'Assemblée Générale Mixte des associés en date du 26 juin 2017 actualisée par la huitième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 25 juin 2019, autorisation a été donnée dans la limite de 25% maximum de la capitalisation arrêtée au dernier jour du trimestre écoulé (étant entendu que la capitalisation est égale au nombre de parts émises au dernier jour du trimestre écoulé multiplié par le prix de souscription au dernier jour du trimestre écoulé), en tenant compte des emprunts d'ores et déjà en cours.

Cette autorisation est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Au cours de l'exercice 2017, un crédit revolving a été mis en place pour un montant maximal de 10 000 000 d'euros. Au 31 décembre 2020, le montant tiré sur le crédit revolving s'élève à 0 euro.

Concernant les échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier, nous vous rappelons qu'aux termes de la neuvième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 15 juin 2015, autorisation a été donnée pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020. En conséquence, nous sollicitons le renouvellement de ladite autorisation et ce, jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée Générale sur ce point. Cette autorisation ne dispense pas la Société de Gestion de consulter le Conseil de Surveillance dans le cadre de la réalisation de telles opérations.

Concernant le versement annuel des jetons de présence, nous vous indiquons qu'aux termes de la huitième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 26 juin 2018, le montant annuel à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance a été fixé à 4 725 € et ce, à compter de l'exercice 2018 et jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point. Aux termes de cette même résolution, il a été pris acte que les membres du Conseil de Surveillance peuvent prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation des justificatifs nécessaires.

Concernant la dotation du fonds de remboursement, nous vous rappelons qu'aux termes de la dixième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 23 juin 2020, la Société de Gestion est autorisée à doter, progressivement, en fonction des demandes de retrait, dans la limite maximale de 3 000 000 €, ledit fonds. Au titre de l'exercice 2020, aucune dotation n'a été effectuée.

Vous trouverez le texte des projets de résolutions dans les dernières pages du présent rapport annuel.

Vous remerciant de la confiance que vous nous témoignez et en vous assurant de gérer votre Société dans le strict respect de l'intérêt des associés, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, Chers associés, d'approuver les résolutions présentées ou agréées par la Société de Gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

La connexion à distance se fera au moyen du lien et des codes inscrits en première page de la lettre de convocation jointe au présent rapport annuel 2020.

En raison de la tenue exceptionnelle à distance de l'Assemblée Générale **pour motif sanitaire**, le formulaire de vote doit nous être retourné à l'aide de l'enveloppe T, dûment **COMPLÉTÉ, DATÉ ET SIGNÉ** en suivant scrupuleusement les instructions mentionnées dans le cadre « mode d'emploi » **ainsi que** par courriel à l'adresse **vote.scpi@fiducial.net**.

Les associés sont invités à consulter régulièrement la rubrique dédiée aux Assemblées Générales SCPI 2021 sur le site internet.

L'Assemblée Générale Ordinaire 2021 sera tenue **à distance** en présence du bureau, des dirigeants effectifs de la Société de Gestion et du Président du Conseil de Surveillance.

La composition du bureau vous sera communiquée sur le site internet ou sur demande de manière à vous permettre de compléter le formulaire de vote comme vous le souhaitez :

- soit vote par correspondance,
- soit pouvoir au profit d'un membre du bureau.

Dans cette période difficile, l'équipe du Service Associés de FIDUCIAL Gérance reste à votre disposition pour vous accompagner :

- soit par téléphone : **01 49 97 56 80**,
- soit par courriel : **gestion.associes.scpi@fiducial.fr**,
- soit par courrier : **41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX.**

La Société de Gestion ■

Évolution du capital

Durant l'exercice 2020, il a été enregistré la souscription de 237 parts au nominal de 700 € et le retrait de 709 parts. Pour mémoire, conformément à la onzième (11^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2017, le nombre de parts de LOGIPIERRE 3 a été multiplié par deux (2) suite à la réduction par deux (2) du nominal de chaque part (700 € contre 1 400 €).

Par conséquent, le capital social a été diminué de 472 parts au nominal de 700 € soit 330 400 € pour atteindre 33 477 500 € au 31 décembre 2020, répartis sur 47 825 parts sociales.

À cette date, aucune demande de retrait n'était en attente.

La collecte brute s'est élevée à 366 K€ au titre de l'exercice et la capitalisation de LOGIPIERRE 3 a été portée à 76 520 000 € au 31 décembre 2020, sur la base d'un prix de souscription de 1 600 €.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2020, aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la Société de Gestion.

Mutations de parts

Au cours de l'année 2020, ce sont 1 150 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (56 dossiers).

Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil. ■

Évolution du patrimoine

Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2020, le patrimoine immobilier de la SCPI LOGIPIERRE 3 totalise une superficie de 17 360m² répartis sur six (6) immeubles de la façon suivante :

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2020



Répartition géographique



Répartition par destination

Valeur vénale et patrimoine immobilier

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2020 a été arrêtée par votre Société de Gestion sur la base d'une actualisation des valeurs d'expertise réalisée par VIF EXPERTISE. Il est à noter que l'expert était jusqu'en 2019 Cushman & Wakefield Valuation France. Cette actualisation a été réalisée par application de trois (3) méthodes : par capitalisation du revenu net, par comparaison et par le Discounted Cash Flow (DCF). Cette expertise fait apparaître

une valeur estimée à 66 300 K€ hors droits, en baisse de 2,4% par rapport à l'expertise de 2019. Les baisses constatées découlent d'une diminution des valeurs locatives et d'un réajustement des taux de capitalisation, compte-tenu de la conjoncture actuelle pour le marché hôtelier. Ce repli reste limité par rapport à l'impact de la crise sur ce secteur grâce au caractère résilient des actifs en portefeuille.

	Locaux commerciaux (K€)	Résidences hôtelières / étudiantes (K€)	Total (K€)
Paris	0	19 200	19 200
Régions	2 926	44 174	47 100
Totaux	2 926	63 374	66 300

Taux d'occupation financier (TOF)

2020	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
En loyer	100 %	100 %	100 %	100 %

(Montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants).

Comparaison du taux d'occupation financier (TOF) 2020 par rapport à 2019

	2019	2020
TOF du 4 ^{ème} trimestre	100 %	100 %
TOF annuel moyen	100 %	100 %

État des vacants

Le patrimoine de votre SCPI est occupé à 100% au 31 décembre 2020.

Situation locative

Le volume des loyers quittancés est passé de 3 996 669 €HT en 2019 à 4 064 748 €HT en 2020 soit une hausse de 1,70% résultant notamment de l'évolution positive des compléments de loyer.

L'ensemble des baux arrivés à échéance a été renouvelé. Deux actifs seront en renouvellement en 2023. ■

Accompagnement COVID-19

La SCPI LOGIPIERRE 3 a souhaité accompagner ses locataires durement touchés par le confinement et les interdictions de déplacements. A cet effet, il a été mis en place des mesures d'accompagnements partant du report des échéances impayées de ces périodes à un abandon de loyers défini strictement entre les parties pour certains sites.

Compte de résultat au 31 décembre 2020

Le résultat net de l'exercice s'établit à 1 755 K€ au 31/12/2020 et s'inscrit en repli de 48,9%, soit -1,7 M€.

Cette évolution du résultat est liée à la mise en place de provisions pour dépréciations de créances locataires par mesure de prudence. Hors loyers variables, les loyers restent stables sur l'année 2020. Les loyers variables, qui concernent cette année les résidences de Toulouse, Chaligny et de Nice Grosso, progressent légèrement, d'environ 5%.

Cette stabilité des revenus immobiliers s'accompagne d'un niveau de charges immobilières en baisse (-208 K€) en lien avec une reprise de provisions pour travaux qui n'ont pas été réalisés.

S'agissant des charges d'exploitation, celles-ci ont nettement augmenté suite à une hausse majeure des dépréciations pour créances douteuses (+2,2 M€), représentant plus de la moitié des revenus locatifs. Ces dépréciations de créances douteuses ont été passées pour prendre en compte (i) un repli du taux d'encaissement des loyers qui s'établit à 32% au 31/12/2020, soit 1,3 M€ et (ii) les risques relatifs aux négociations en cours avec les exploitants. Ces négociations pourraient engendrer des pertes sur les loyers quittancés mais la Société de Gestion veille à protéger au mieux vos intérêts. Dans le même temps, les honoraires du Gérant ont sensiblement baissé (-215 K€, soit -67%) ; l'assiette de calcul étant basée sur le niveau des loyers encaissés.

Enfin, le résultat financier reste stable avec une perte de 22 K€ qui représente, pour l'essentiel, la commission d'engagement de la ligne de crédit revolving accordée

par le Crédit Agricole Île-de-France (10 M€). Cette ligne de crédit, non tirée au 31 décembre 2020, est destinée à préfinancer une éventuelle acquisition, si, demain, une belle opportunité venait à se présenter.

Rapporté au nombre de parts, le résultat net de LOGIPIERRE 3 s'élève à 36,59 € en repli de 49%, permettant de proposer un dividende de 28 € au vote des associés, soit une baisse de 42 € par rapport au coupon versé au titre de l'exercice 2019. Le rendement de votre SCPI, calculé cette année sur le prix de souscription, s'établit à 1,81% contre 5,03% en 2019. Malgré la baisse du résultat et du dividende par part, les fondamentaux de votre SCPI restent solides, avec un report à nouveau renforcé (il représentera environ 47 € par part, si vous approuvez le projet de résolutions d'affectation du résultat).

En fonction des négociations avec les locataires de vos immeubles, il sera possible de récupérer une partie des loyers impayés de 2020 sur les années ultérieures et donc d'améliorer le résultat des prochains exercices. Enfin, le TRI de votre SCPI ressort à 7,60% à dix ans et à 12,03% à quinze ans.

Les perspectives 2021 restent tributaires de l'évolution du contexte macroéconomique et du déploiement de la campagne de vaccination. Un retour normatif devrait s'amorcer progressivement à compter de 2022 sous réserve d'une amélioration des environnements économique, social et sanitaire.

Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion

suivant instruction de l'AMF de mai 2002 prise en application du règlement n°94-05

Tableau 1 - Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles (à la clôture de l'exercice)

	Locaux commerciaux	Résidences hôtelières / étudiantes	Total
Paris	-	28,96 %	28,96 %
Régions	4,41 %	66,63 %	71,04 %
Totaux	4,41 %	95,59 %	100,00 %

Tableau 2 - Évolution du capital

Date de création : 6 mai 1986

Nominal de la part : 1 400 € puis 700 € à partir de l'A.G.M 2017

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre ⁽²⁾	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽¹⁾⁽²⁾
2016	33 639 200 €	Néant	48 056	1 622	Néant	1 152,50 €
2017	33 639 200 €	Néant	48 056	1 618	Néant	1 182,00 € ⁽³⁾
2018	33 770 800 €	363 751 €	48 244	1 618	132 286 €	1 368,00 €
2019	33 807 900 €	131 837 €	48 297	1 628	86 542 €	1 456,00 €
2020	33 477 500 €	- 635 338 €	47 825	1 607	36 566 €	1 600,00 €

⁽¹⁾ Prix d'exécution payé par l'acheteur / Prix de souscription

⁽²⁾ Les valeurs sont indiquées après division par deux de la valeur nominale des parts de Logipierre 3 et de la multiplication par deux du nombre de parts décidés par l'Assemblée Générale du 26 juin 2017.

⁽³⁾ Prix d'exécution payé par l'acheteur lors de la confrontation du 31/05/2017 avant la suspension du marché des parts

Tableau 3 - Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées ⁽¹⁾	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens (en nombre de parts) ⁽¹⁾	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération H.T. de la Société de Gestion sur les cessions ou les retraits
2016	702	1,46 %	0	N. S.	17 135 €
2017	350	0,73 %	0	N. S.	11 328 €
2018	1 319	2,74 %	0	N. S.	-
2019	651	1,35 %	0	N. S.	-
2020	709	1,47%	0	N. S.	-

⁽¹⁾ Le nombre de parts cédées est indiqué après multiplication par deux du nombre de parts décidée par l'Assemblée Générale du 26 juin 2017.

Tableau 4 - Évolution du prix de la part⁽¹⁾

	2016	2017	2018	2019	2020
Dividende versé au titre de l'année	60,00 €	60,50 €	64,50 €	70,00 €	28,00 €
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier ⁽²⁾	1 115,32 €	1 152,50 €	1 182 €	1 368 €	1 456 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	5,84 %	5,70 %	5,46 %	5,12 %	1,92 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année	1 084,29 €	1 171,81 €	1 368 €	1 391,34 €	1 542,89 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM ⁽³⁾	5,53 %	5,16 %	4,71 %	5,03 %	1,81 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽⁴⁾	33,21 €	35,98 €	34,78 €	36,89 €	38,79 €

⁽¹⁾ Les valeurs par part pour les années 2014, 2015 et 2016 ont été retraitées pour tenir compte de la division par deux de la valeur nominale des parts de Logipierre 3 et multiplication par deux du nombre de parts décidés par l'Assemblée Générale du 26 juin 2017.

⁽²⁾ Prix acheteur au 1^{er} janvier sur le marché secondaire jusqu'au 31/05/2017, avant passage en capital variable, puis prix de souscription.

⁽³⁾ Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est le rapport entre :

- le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)

- et le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n, pondéré par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

⁽⁴⁾ Report à nouveau par part constaté au 1^{er} janvier de l'année.

Tableau 5 : Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

	2016	% du Total des Revenus	2017	% du Total des Revenus	2018	% du Total des Revenus	2019	% du Total des Revenus	2020	% du Total des Revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	144,44	99,53 %	73,86	97,36 %	80,90	96,57 %	83,24	95,70 %	84,72	98,91 %
Produits financiers ⁽¹⁾	0,68	0,47 %	0,03	0,04 %	0,11	0,13 %	0,14	0,16 %	0,11	0,13 %
Produits divers	0,00	0,00 %	1,97	2,60 %	2,77	3,30 %	3,60	4,13 %	0,82	0,96 %
* Total	145,12	100,00 %	75,86	100,00 %	83,77	100,00 %	86,98	100 %	85,65	100,00 %
Charges ⁽²⁾										
Commission de gestion	11,62	8,01 %	5,91	7,79 %	6,48	7,73 %	6,67	7,66 %	2,20	2,57 %
Autres frais de gestion	7,56	5,21 %	1,55	2,04 %	4,18	4,99 %	3,27	3,76 %	2,21	2,58 %
Entretien du patrimoine	5,42	3,73 %	10,35	13,64 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges financières	0,00	0,00 %	0,56	0,74 %	0,74	0,89 %	0,56	0,64 %	0,57	0,67 %
Charges locatives non récupérables	17,46	12,03 %	7,15	9,43 %	4,79	5,72 %	4,81	5,53 %	4,41	5,14 %
Sous-total charges externes	42,06	28,98 %	25,52	33,64 %	16,18	19,32 %	15,30	17,59 %	9,39	10,96 %
Amortissements nets ⁽³⁾	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,10	0,12 %	0,10	0,12 %	-5,73	-6,69 %
Provisions nettes ⁽³⁾	-5,42	-3,73 %	-10,72	-14,13 %	0,84	1,00 %	0,00	0,00 %	45,41	53,02 %
Sous-total charges internes	-5,42	-3,73 %	-10,72	-14,13 %	0,94	1,12 %	0,10	0,12 %	39,68	46,32 %
Total	36,64	25,25 %	14,80	19,51 %	17,13	20,44 %	15,40	17,71 %	49,06	57,28 %
Résultat courant	108,48	74,75 %	61,06	80,49 %	66,65	79,56 %	71,58	82,29 %	36,59	42,72 %
Résultat exceptionnel	17,05	11,75 %	0,02	0,03 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Résultat net	125,53	86,50 %	61,08	80,52 %	66,65	79,56 %	71,58	82,29 %	36,59	42,72 %
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	5,53	3,81 %	0,58	0,76 %	2,15	2,57 %	1,58	1,82 %	8,59	10,03 %
Revenus distribués avant prélèvement	120,00	82,69 %	60,50	79,76 %	64,50	76,99 %	70,00	80,47 %	28,00	32,69 %

⁽¹⁾ Avant prélèvement

⁽²⁾ Hors amortissements prélevés sur la prime d'émission

⁽³⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Tableau 6 - État des délais de paiement

	Délai de paiements fournisseurs						Délai de paiements clients					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures	3					1	0					23
Montant des factures en €	-77 804	-79 644	-79 644	-79 644	72	-238 859	0	0	0	0	3 110 346	3 110 346
Pourcentage des achats de l'exercice	-28,96 %	-29,64 %	-29,64 %	-29,64 %	0,03 %	-88,91 %						
Pourcentage du CA de l'exercice							0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	67,50 %	67,50 %

Tableau 7 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2019	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
Fonds collectés	37 377 917	-130 636	37 247 281
+ Réserves sur résultats réinvestis	1 905 613		1 905 613
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)			
+ Cession d'immeubles			
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	-39 525 792		-39 525 792
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	-982 147	-541 470	-1 523 617
- Frais d'acquisition non récupérables	117 004		117 004
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion			
- Moins-values réalisées sur cessions d'actif			
Sommes restant à investir	-1 107 405	-672 106	-1 779 511

Tableau 8 - État des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI

	Montant total (en €)	Montant par part (en €)
Nombre de parts au 31/12/2020 : 47 825		
Placements immobiliers	38 808 317,68	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	590 815,31	
Valeur comptable	39 399 132,99	823,82
Valeur vénale des immobilisations locatives	66 300 000,00	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	590 815,31	
Valeur de réalisation	66 890 815,31	1 398,66
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	7 953 412,81	
Total	7 953 412,81	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 7,07 %	4 689 900,00	
Total	4 689 900,00	
Valeur de reconstitution	79 534 128,12	1 663,02

⁽¹⁾ Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

Composition du patrimoine au 31 décembre 2020

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m ²)	Type	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
3/5, boulevard F. Grosso - 06000 NICE	10/06/1986	2 551	Résidence Hôtelière / Etudiante	4 857 178	84 944	4 942 122
32, rue de la Buffa - 06000 NICE	23/01/1987	1 401	Résidence Hôtelière / Etudiante / Commerce	2 701 397	44 827	2 746 223
195, rue du Pré aux Clercs - 34000 MONTPELLIER	23/09/1987	3 998	Résidence Hôtelière / Etudiante	6 250 410	109 354	6 359 764
8, boulevard de Strasbourg - 31000 TOULOUSE	01/03/1988	3 078	Résidence Hôtelière / Etudiante / Commerce	6 220 225	107 414	6 327 639
Rue du Fossé des Tanneurs - 67000 STRASBOURG	20/09/1989	4 032	Résidence Hôtelière / Etudiante / Commerce	8 816 736	101 059	8 917 795
14/18, rue de Chaligny - 75012 PARIS	28/12/1990 & 17/11/2016	2 300	Résidence Hôtelière / Etudiante	10 067 372	269 107	10 336 479
TOTAUX		17 360		38 913 318	716 705	39 630 022

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2020		31/12/2019	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	+ 38 913 317,68	+ 66 300 000,00	+ 38 913 317,68	+ 67 921 720,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 105 000,00		- 380 000,00	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (placements immobiliers)	38 808 317,68	66 300 000,00	38 533 317,68	67 921 720,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
Total II (immobilisations financières)				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)				
Dépréciation des Immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 3 121 145,34	+ 3 121 145,34	+ 42 053,74	+ 42 053,74
Autres créances	+ 14 519,43	+ 14 519,43	+ 23 921,05	+ 23 921,05
Provision pour dépréciation des créances	- 2 173 655,10	- 2 173 655,10		
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+ 400 908,48	+ 400 908,48	+ 1 000 763,61	+ 1 000 763,61
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 169 080,01	+ 169 080,01	+ 1 856 264,30	+ 1 856 264,30
Total III (actifs d'exploitation)	1 531 998,16	1 531 998,16	2 923 002,70	2 923 002,70
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour Litiges et risques				
Dettes				
Dettes financières	- 203 784,18	- 203 784,18	- 201 022,48	- 201 022,48
Dettes d'exploitation	- 364,73	- 364,73	- 4 234,90	- 4 234,90
Dettes diverses	- 696 675,94	- 696 675,94	- 396 397,69	- 396 397,69
Dettes diverses/Distribution	- 47 858,00	- 47 858,00	- 1 206 200,00	- 1 206 200,00
Total IV (passifs d'exploitation)	-948 682,85	-948 682,85	-1 807 855,07	-1 807 855,07
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+ 7 500,00	+ 7 500,00	+ 12 500,00	+ 12 500,00
Total V (comptes de régularisation)	7 500,00	7 500,00	12 500,00	12 500,00
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	39 399 132,99		39 660 965,31	
Valeur estimée du patrimoine *		66 890 815,31		69 049 367,63

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du code Monétaire et Financier

Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2020
Capital				
Capital souscrit	33 807 900,00		-330 400,00	33 477 500,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	4 039 933,73		199 764,00	4 239 697,73
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-1 475 337,11		-541 469,60	-2 016 806,71
Écarts d'évaluation				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable	199 599,04			199 599,04
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés				
Réserves	1 233 817,60			1 233 817,60
Report à nouveau	1 781 689,52	73 362,53		1 855 052,05
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	3 436 542,53	-3 436 542,53		
Résultat de l'exercice N			1 755 459,28	1 755 459,28
Acompte sur distribution				
Acomptes sur distribution N-1	-3 363 180,00	3 363 180,00		
Acomptes sur distribution N			-1 345 186,00	-1 345 186,00
Total général	39 660 965,31	0,00	-261 832,32	39 399 132,99

État des engagements hors bilan

Engagements donnés	Montant (€)
Aval et cautions bancaires	
Échéances VEFA restantes	
Garanties hypothécaires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Total	NÉANT

Engagements reçus	Montant (€)
Aval et cautions bancaires locataires	409 129
Crédit revolving non tiré au 31/12/2020	10 000 000
Total	10 406 122

Compte de résultat

	Au 31/12/20 (en €)	Au 31/12/19 (en €)
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	4 064 748,27	3 996 668,66
Charges facturées	97 227,65	91 224,07
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Produits annexes	2 914,63	86 057,00
Reprises de provisions	380 000,00	300 000,00
Transferts de charges immobilières		
Total I : Produits Immobiliers	4 544 890,55	4 473 949,73
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	97 227,34	91 224,07
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Charges annexes		
Autres charges Immobilières	211 400,95	230 852,62
Dotations aux provisions pour gros entretiens	105 000,00	300 000,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
Total II : Charges Immobilières	413 628,29	622 076,69
Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)	4 131 262,26	3 851 873,04
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	36 566,40	86 541,60
Divers produits d'exploitation	4,37	4,54
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses		
Total I : Produits d'exploitation	36 570,77	86 546,14
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	105 442,49	320 025,98
Honoraires de souscription	36 566,40	86 541,60
Diverses charges d'exploitation	69 378,92	70 380,50
Pertes sur créances irrécouvrables		
Dotations aux amortissements d'exploitation	5 000,00	5 000,00
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	2 173 655,10	
Total II : Charges d'exploitation	2 390 042,91	481 948,08
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)	-2 353 472,14	-395 401,94
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	5 158,59	6 807,53
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	5 158,59	6 807,53
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	27 489,43	26 736,10
Dépréciations sur charges financières		
Total II : Charges financières	27 489,43	26 736,10
Résultat financier (C=I-II)	-22 330,84	-19 928,57
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels		
Reprise de provisions exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles		
Résultat exceptionnel (D=I-II)		
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	1 755 459,28	3 436 542,53
Total Général	4 586 619,91	4 567 303,40

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2020		Exercice 2019	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Terrains et constructions locatives				
Locaux commerciaux	2 043 282	2 926 223	2 043 282	3 082 409
Résidences hôtelières / étudiantes	36 870 036	63 373 777	36 870 036	64 839 311
Total	38 913 318	66 300 000	38 913 318	67 921 720
Immobilisations en cours				
Locaux commerciaux				
Résidences hôtelières / étudiantes				
Total				
Total général	38 913 318	66 300 000	38 913 318	67 921 720

Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 7 juillet 2016 portant homologation du règlement n°2016-03 du 16 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables.

Le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine (détenu directement ou indirectement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique.

Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la Société de Gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les états financiers annuels comprennent les documents suivants :

- un état du patrimoine, composé d'une colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif et d'une colonne « Valeurs estimées » la valeur estimée du patrimoine,
- un tableau de variation des capitaux propres,
- un compte de résultat,
- une annexe et un état de hors bilan

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au COVID-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la Société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

Placements immobiliers

Les placements immobiliers sont constitués des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI. Ils peuvent prendre la forme soit de droits réels, de concessions, de constructions sur sol d'autrui, soit de terrains ou de constructions locatives y compris en l'état futur d'achèvement ou soit de titres financiers contrôlés.

Les terrains et constructions locatives qui constituent l'essentiel des placements immobiliers de la SCPI sont inscrits pour leur coût d'acquisition comprenant le prix d'achat et tous les coûts directement attribuable pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner (à l'exception de ceux imputés sur la prime d'émission), auxquels les éventuels travaux répondant à la définition d'un actif sont ajoutés. Les frais d'acquisition tels que les droits d'enregistrements, les frais de notaire et de broker et la TVA non récupérable sont comptabilisés en moins de la prime d'émission.

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les immeubles et les terrains ne font l'objet ni d'un amortissement, ni d'une dépréciation.

Valeurs vénales des immobilisations locatives

L'évaluation des immeubles est arrêtée par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des actifs immobiliers réalisée par VIF Expertise à compter de l'exercice 2020, expert immobilier indépendant. Celle-ci est reprise dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, pour sa valeur hors droits.

Les expertises immobilières ont été établies en conformité avec le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne.

Les immeubles sont évalués par les experts par le croisement de trois méthodes : la méthode par Discounted Cash Flow (l'expert retenant cette méthode) recoupée avec les méthodes par capitalisation de revenus et par comparaison directe avec les prix des transactions constatés sur le marché sur des biens équivalents en nature et en localisation. Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans incluant la visite du site, une actualisation de l'expertise étant réalisée annuellement au cours des quatre années restantes.

Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretiens

La Société de Gestion établit pour chaque immeuble un plan d'entretien à cinq ans dont l'objectif est de prévoir les dépenses de gros entretiens ainsi que la répartition de leur prise en charge sur plusieurs exercices. Une provision pour gros entretiens est comptabilisée et constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de clôture et la date de réalisation de la dépense.

Évaluation des dépréciations sur créances immobilières

À chaque arrêté trimestriel et annuel, la Société de Gestion procède à une revue systématique des créances locataires impayées depuis plus de trois mois. Une provision pour dépréciation est constituée à hauteur de la créance impayée, après déduction éventuelle du dépôt de garantie ou de la caution, dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement.

- Comptabilisation des loyers : Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

- Risque locatif / Créances clients : Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables

Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Les plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble sont directement comptabilisées dans les capitaux propres. Le solde créditeur peut être distribué après approbation par l'assemblée générale.

Prélèvements sur la prime d'émission

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion et les frais d'acquisition des immeubles listés supra sont prélevés sur la prime d'émission. ■

Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2020	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2020
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et Constructions locatives	38 913 317,68			38 913 317,68
Immobilisations en cours				
Total	38 913 317,68			38 913 317,68

État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2020	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2020
Dépréciation exceptionnelle immobilisations locatives				
Gros entretiens	380 000,00	105 000,00	-380 000,00	105 000,00
Provisions pour risques et charges				
Total	380 000,00	105 000,00	-380 000,00	105 000,00

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2020	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2020
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2020	300 000				300 000	
Dépenses sur 2021	80 000		65 000		80 000	65 000
Dépenses sur 2022						
Dépenses sur 2023						
Dépenses sur 2024						
Dépenses sur 2025			40 000			40 000
Total	380 000		105 000		380 000	105 000

État des échéances des créances et des dettes

Créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Actifs immobilisés			
Créances locataires	947 490,24	947 490,24	
Autres créances	14 519,43	14 519,43	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation	7 500,00	7 500,00	
Total	969 509,67	969 509,67	

Dettes	Montants	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	203 784,18			203 784,18
Dettes d'exploitation	364,73	364,73		
Dettes diverses	696 675,94	696 675,94		
Dettes diverses / Distributions	47 858,00	47 858,00		
Produits constatés d'avance				
Total	948 682,85	744 898,67		203 784,18

Aux créances détaillées ci-dessus, s'ajoutent des placements de trésorerie sous forme de dépôts à terme pour un total de 400 000 €.

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

État des capitaux propres

	Montants au 01/01/2020	Augmentations	Diminutions	Montants au 31/12/2020
Capital	33 807 900,00	-76 300,00	- 254 100,00	33 477 500,00
Prime d'émission	4 039 933,73	199 764,00		4 239 697,73
Prélèvement sur prime d'émission	-1 475 337,11	-541 469,60		-2 016 806,71
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Plus ou Moins-values réalisées sur cessions d'immeubles				
Total	36 372 496,62	-418 005,60	-254 100,00	35 700 391,02

Affectation du résultat N-1

Éléments	Montants au 01/01/2020	Résultat N-1	Acomptes versés	Montants au 31/12/2020
Report à Nouveau début exercice	1 781 689,52	3 436 542,53	-3 363 180,00	1 855 052,05
Total	1 781 689,52	3 436 542,53	-3 363 180,00	1 855 052,05

Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Montants 31/12/2020	Montants 31/12/2019	Variations
Autres charges immobilières			
Charges locatives non récupérables	3 233,95	-8 470,48	11 704,43
Honoraires divers		25 817,10	-25 817,10
Impôts et taxes non récupérables	208 167,00	213 506,00	-5 339,00
Total	211 400,95	230 852,62	-19 451,67

Produits annexes immobiliers			
Produits annexes	2 914,63	86 057,00	-83 142,37
Transfert de charges immobilières			
Transfert de charges sur honoraires de ventes			
Total	2 914,63	86 057,00	-83 142,37

Éléments	Montants 31/12/2020	Montants 31/12/2019	Variations
Autres charges d'exploitation			
Honoraires divers (commissaire aux comptes, dépositaire, expert immobilier)	34 205,00	35 920,00	-1 715,00
Impôts et taxes (CVAE, CFE)	25 182,00	23 503,00	1 679,00
Autres charges d'exploitation	9 991,92	10 957,50	-965,58
Total	69 378,92	70 380,50	-1 001,58
Produits d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	36 566,40	86 541,60	-49 975,20
Autres produits d'exploitation	4,37	4,54	-0,17
Total	36 570,77	86 546,14	-49 975,37

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2020, des honoraires de gestion ont été facturés entre la Société de Gestion et LOGIPIERRE 3 selon les modalités reprises dans le rapport spécial du Commissaire aux Comptes. Aucune transaction n'a été effectuée entre LOGIPIERRE 3 et des sociétés gérées par la même Société de Gestion.

Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de COVID-19 ont impacté lourdement l'économie française au cours de l'exercice 2020.

La mise en place de nouvelles mesures complémentaires liées à la troisième vague aura nécessairement des impacts sur le secteur immobilier dans son ensemble. Les accompagnements vis-à-vis des locataires continueront d'être suivis de très près par les équipes de gestion.

Au niveau de la SCPI LOGIPIERRE 3, ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et, dans certains cas, le respect des covenants bancaires.

À ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme. ■

1. Le contrôle interne

1.1. LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

En tant que Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), FIDUCIAL Gérance est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont les suivantes :

- (1) Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- (2) Le Code monétaire et financier, dans son Chapitre IV du Livre II ;
- (3) Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'association professionnelle dont elle est membre (ASPIM) et qui est annexé au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion ;
- (4) L'ensemble des procédures internes définies par la Société de Gestion pour l'ensemble de ses activités.

1.2 LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Le dispositif de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance répond aux principes suivants :

- l'exhaustivité du contrôle interne : s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance, il s'étend à l'externalisation d'activités notamment celles confiées aux délégués. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est recensée et pilotée au moyen d'une cartographie dédiée revue annuellement ;
- la responsabilité des opérationnels: une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- la séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes:

1. La production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité) déléguée au service Comptabilité

Branche Réglementée de FIDUCIAL Staffing, une entité du Groupe FIDUCIAL, et mise en place de façon progressive depuis l'arrêté du 31 décembre 2014 ;

2. La préparation des règlements aux associés et des encaissements par une cellule dédiée et indépendante au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;
3. La séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;

- la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures font l'objet d'une actualisation constante et sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen de l'Intranet et du réseau partagé ;

- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1^{er} niveau et de 2^e niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3^e niveau) ;

- le maintien en condition opérationnel du plan de reprise d'activité (« PRA ») est placé sous la responsabilité conjointe de la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance et de la Direction des Systèmes d'Information (« DSI ») du Groupe FIDUCIAL. Des tests de restauration du PRA sont effectués par la DSI à intervalles réguliers sur l'ensemble des applications métier et le résultat de ces tests est communiqué au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne.

1.3 LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Dans le souci de se conformer à l'esprit de la Loi sur la Sécurité Financière concernant notamment les procédures d'organisation et de contrôle, votre Société de Gestion s'est dotée depuis le 27 mai 2008, date d'obtention de son agrément en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« RCCI ») permettant ainsi de se conformer aux modalités de contrôles et d'établissement de procédures prévues dans le Règlement Général de l'AMF. Le RCCI est en charge du pilotage du dispositif de conformité et de contrôle interne. Il veille à sa cohérence et à son efficacité. Il est hiérarchiquement rattaché au Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. La coordination de l'ensemble des questions relatives

au contrôle interne et aux risques fait l'objet de présentations périodiques au Comité Exécutif de FIDUCIAL Gérance et au Comité de Coordination et de Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL.

1.4 LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

1.4.1 Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

- les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;
- leur hiérarchie, qui exerce des contrôles et une revue matérialisée, dans un corpus de procédures opérationnelles.

Ces contrôles (opérationnels et hiérarchiques) sont désignés comme des contrôles permanents de 1^{er} niveau.

Le contrôle permanent de 2^e niveau, ainsi que la fonction de conformité, sont placés sous la responsabilité du RCCI. À ce titre, ce dernier s'assure de l'efficacité du dispositif de contrôle interne et du dispositif de contrôle des risques.

En outre, il s'assure du respect de la conformité des activités de la Société de Gestion qui se définit comme « le respect des dispositions législatives et réglementaires, des normes professionnelles ». La Conformité s'articule notamment autour des thématiques suivantes :

- la primauté du respect de l'intérêt du client ;
- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
- la prévention et la gestion des conflits d'intérêt ;
- l'éthique professionnelle.

Ces thématiques sont reprises dans les procédures internes, dites transversales, s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur de FIDUCIAL Gérance.

Plus particulièrement, FIDUCIAL Gérance a mis en place un cadre de prévention et de gestion des conflits d'intérêts afin d'assurer la protection et la primauté des intérêts des clients de la Société de Gestion. À cet effet, la société dotée d'une cartographie des conflits d'intérêts, actualisée régulièrement, d'une procédure et d'un registre des conflits potentiels et/ou avérés.

En complément, FIDUCIAL Gérance a mis en place des procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler, pour chaque FIA géré, les risques financiers (liquidité, contrepartie et marché). FIDUCIAL Gérance appliquant le principe de proportionnalité dans son organisation de la fonction permanente de gestion des risques, cette fonction est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance, qui délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière. Ces indicateurs sont produits trimestriellement et examinés lors du Comité des Risques qui se réunit chaque trimestre.

1.4.2 Les acteurs du contrôle périodique

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3^e niveau) sont exercés de manière indépendante par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL qui a vocation à intervenir sur l'ensemble du Groupe ou, le cas échéant, par un prestataire extérieur dans le cadre d'un contrat spécifique.

2. Le contrôle externe

En outre, le fonctionnement et la gestion de votre SCPI sont contrôlés par voie externe :

2.1 PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion dans ses tâches et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la SCPI et sur l'exécution de sa mission. En outre, le Conseil de Surveillance exerce son rôle de vérification et de contrôle à l'appui des documents, tableaux de bord, annexes et renseignements se rapportant à l'activité de la Société, fournis par la Société de Gestion à son initiative ou à la demande du Conseil.

2.2 PAR LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le Commissaire aux Comptes audite et vérifie les comptes de votre SCPI et opère aussi des revues périodiques du dispositif de contrôle interne mis en place au sein de la Société de Gestion.

2.3 PAR LE DÉPOSITAIRE

L'Assemblée Générale Mixte du 11 juin 2014 a ratifié la désignation de CACEIS BANK FRANCE en qualité de dépositaire de votre SCPI à la suite de l'adoption de la Directive dite « AIFM » 2011/61/UE du 08 juin 2011.

Les missions du dépositaire consistent notamment à :

- veiller au suivi adéquat des flux de liquidités du FIA ;
- assurer la garde des actifs, c'est-à-dire vérifier leur propriété et assurer la tenue d'un registre permettant de l'attester (cette mission porte sur les actifs immobiliers du FIA, ainsi que sur les instruments financiers) ;
- assurer une mission générale de contrôle de la régularité des décisions du FIA ou de sa Société de Gestion de Portefeuille (incluant la vérification de l'existence et de l'application de procédures appropriées et cohérentes sur différentes thématiques, ainsi que sur la mise en place d'un plan de contrôle *a posteriori*).

3. Le contrôle des risques

Tel que la réglementation le prévoit, FIDUCIAL Gérance a établi et maintient opérationnelle une fonction permanente de gestion des risques. Cette fonction est séparée sur le plan fonctionnel et hiérarchique des unités opérationnelles.

La fonction permanente de gestion des risques est l'organe chargé de mettre en œuvre la politique de gestion des risques définie par la Société.

FIDUCIAL Gérance applique le principe de proportionnalité dans la mise en œuvre de sa politique de gestion des risques. La fonction permanente de gestion des risques est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. Celui-ci délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière.

Profil de risque :

Risque de contrepartie / crédit

Le premier volet du risque de contrepartie se concentre sur les contreparties bancaires. Il s'agit de s'assurer :

- du rapport encours bancaires / valeur de réalisation de chaque SCPI ;
- qu'aucune SCPI n'est surexposée dans une banque ;
- du rating Standards & Poors de chaque établissement bancaire, afin de s'assurer qu'aucune banque n'est en difficulté financière ce qui pourrait nécessiter que les dépôts soient transférés dans un autre établissement.

Le risque de contrepartie locative est le deuxième volet. Il est analysé au travers de différents indicateurs qui sont le poids des locataires au sein d'une SCPI, l'analyse du risque de crédit des locataires, des acquisitions réalisées, le suivi des contentieux et des échéances des baux.

Risque de liquidité – blocage du marché des parts

Le suivi du risque de liquidité des parts consiste à s'assurer que les associés qui désirent vendre leurs parts pourront le faire dans un délai raisonnable. À ce titre, la Société de Gestion suit le nombre de parts en attente de cession (SCPI à capital fixe) ou retrait (SCPI à capital variable) et leur ancienneté.

Par ailleurs, pour les SCPI à capital fixe, elle suit les prix d'exécution.

Risque de liquidité – risque sur emprunt bancaire

Le risque sur emprunt bancaire permet de suivre les encours d'emprunt, leur taux et leurs couvertures, leur échéance et le ratio d'endettement.

Risque de marché

Le risque de marché réside, d'une part, dans le risque de perte de valeur d'un actif (marché immobilier) et, d'autre part, dans le risque de taux / risque de change, notamment lorsqu'un fond contracte un emprunt à taux variable (coût réel et sensibilité de la dette).

Risque opérationnel

Le suivi du risque opérationnel consiste en une analyse des anomalies, réclamations et incidents DSI par SCPI et par nature (Erreur externe, interne, retard, panne d'un logiciel métier ou réseau). ■

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011, dite « Directive AIFM », concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (« GFIA »), la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, **neuf (9) collaborateurs** ont été identifiés, pour l'exercice 2019-2020, comme preneurs de risque.

La Société de Gestion retient un certain nombre de critères d'application du principe de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la structure juridique du GFIA ou de celle des FIA gérés : FIDUCIAL Gérance est détenue majoritairement par FIDUCIAL Asset Management et n'a pas de filiale ;
- la complexité de la structure de gouvernance interne du GFIA: la gouvernance de FIDUCIAL Gérance repose sur un Conseil d'Administration, une Direction Générale et un ensemble d'instances métier adaptées à son activité. En cela, la structure de la gouvernance peut être considérée comme non-complexe.

De plus, les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;

- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère des produits complexes et des produits non complexes (SCPI et FIA par objet) ;
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs et la ventilation entre rémunération fixe et rémunération variable.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an et la dernière réunion s'est tenue le 25 mai 2021.

FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (dite « Directive AIFM »).

Le montant total des rémunérations brutes (fixes et variables) versées par FIDUCIAL Gérance pour l'exercice 2019-2020 a représenté **2,8 millions d'euros** pour un effectif de **59 personnes** au 30 septembre 2020.

Ce montant total se décompose en :

- montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : **2,6 millions d'euros**, soit **93,66%** du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.
- montant total des rémunérations variables versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : **0,2 million d'euros**, soit **6,34%** du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

Compte tenu de la structure des F.I.A. gérés et de la politique de rémunération arrêtée, il n'est pas fait application de « carried interest ». ■

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Les membres de votre Conseil de Surveillance ont été tenus informés par votre Société de Gestion FIDUCIAL Gérance, de la vie de votre **S.C.P.I. LOGIPIERRE 3** lors des réunions régulières qui se sont tenues à distance depuis la dernière Assemblée Générale des associés.

Les chiffres significatifs de votre SCPI sont les suivants :

- Les loyers de l'exercice 2020 ont atteint 4 064 748,27 € contre 3 996 668,66 € en 2019.
- Le bénéfice de l'exercice 2020 est de 1 755 459,28 € contre 3 436 542,53 € en 2019.
- Le taux d'occupation financier est resté stable au cours de l'exercice, 100% du premier au dernier trimestre.
- La collecte brute s'élève à 366 K€ au titre de l'exercice.
- Le dividende de l'année 2020 a été de 28 € par part, en diminution par rapport à n-1 du fait de l'impact de la crise sanitaire liée à la COVID-19 sur l'activité hôtelière exercée par les locataires.
- Le taux de rendement au titre de l'exercice est de 1,81 %.

La répartition du capital entre personnes physiques et personnes morales de votre SCPI est sensiblement identique à celle de l'exercice précédent. Au 31 décembre 2020, 472 parts sociales ont été annulées, les retraits ayant été plus importants que les souscriptions.

Le secteur de l'hôtellerie ayant été fortement impacté par la crise sanitaire liée à la COVID-19 du fait du confinement, le rôle du Conseil de Surveillance a été de s'assurer qu'il n'y ait pas trop d'abandon de loyers sur l'exercice en privilégiant l'étalement des échéances. La Société de Gestion fait un important suivi des locataires pour éviter tout incident irréversible ou prendre les décisions nécessaires pour protéger au mieux les intérêts des associés.

Le rapport joint de votre Société de Gestion rappelle les principaux éléments de la gestion. Ce rapport et les comptes qui nous ont été présentés, n'appellent pas de remarques de notre part.

En application de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, votre Conseil de Surveillance approuve :

- La commission de gestion de 8% hors taxes du montant des recettes locatives encaissées (loyers et produits locatifs annexes) hors taxes et des produits financiers nets versée par votre SCPI à votre Société de Gestion FIDUCIAL Gérance. Au titre de l'exercice 2020, cette commission s'élève à 105 442,49 € hors taxes.

- La commission de souscription ne pouvant excéder 10% hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, destinée à couvrir les frais de collecte des capitaux ainsi que les frais de recherche des investissements, versée par les acquéreurs de part à votre Société de Gestion FIDUCIAL Gérance. Au titre de l'exercice 2020, cette commission s'élève à 36 566,40 € hors taxes.

Depuis l'approbation du passage en capital variable de votre SCPI lors de l'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2017, votre Société de Gestion a consulté votre Conseil de Surveillance sur plusieurs projets d'investissements s'inscrivant dans le cadre de la stratégie de développement de votre SCPI.

Ces projets n'ont pu aboutir car ils présentaient une rentabilité insuffisante qui aurait conduit à une dégradation du revenu net de votre SCPI.

Au vu des circonstances actuelles, votre Conseil de Surveillance continue à s'attacher à ce que tout développement soit limité dans son ampleur et très maîtrisé dans ses modalités d'acquisition et de financement. Ce point fait l'objet d'échanges récurrents avec votre Société de Gestion.

Nous vous proposons d'approuver les comptes et les conventions repris dans les rapports du Commissaire aux Comptes qui ont été présentés au Conseil de Surveillance et acceptés par lui, ainsi que les résolutions qui vous sont proposées.

Nous vous indiquons qu'aucun mandat de membres du Conseil de Surveillance n'arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale 2021.

Vous avez reçu un bulletin de vote. À titre exceptionnel et en considération de la crise sanitaire qui perdure, l'Assemblée Générale se tient à distance. Nous demandons aux associés de bien vouloir voter par correspondance ou de donner procuration au Président de l'Assemblée Générale.

La crise sanitaire continue à avoir un important impact sur l'exercice de l'activité de nos locataires en raison du dernier confinement d'avril-mai 2021. Le suivi du taux d'encaissement des loyers est un point important dont ce préoccupe votre Conseil.

Prenez soin de vous et de vos proches.

Votre Conseil de Surveillance

Rapport sur les comptes annuels

SCPI LOGIPIERRE 3

Société Civile de Placement Immobilier
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2020

À l'assemblée générale
SCPI Logipierre 3
41 rue Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SCPI Logipierre 3 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7

du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues ainsi que sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Estimation comptable :

Comme précisé dans les notes « Placements immobiliers » et « Valeurs vénales des immobilisations locatives » de l'annexe, et conformément à la réglementation applicable aux SCPI, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la Société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilité du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 19 mai 2021

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Mathilde Hauswirth

SCPI LOGIPIERRE 3
Société Civile de Placement Immobilier
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020)

À l'assemblée générale
SCPI Logipierre 3
41 rue Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion FIDUCIAL Gérance

Conformément à l'article 17 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant:

- Une commission sur les cessions d'actifs immobiliers de 1% hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente.
Au cours de l'exercice 2020, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.
- Une commission sur les acquisitions d'actifs immobiliers de 1,5% hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisitions.
Au cours de l'exercice 2020, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.
- Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2% hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués.
Au cours de l'exercice 2020, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.
- Une commission de gestion de 8% hors taxes du montant des recettes locatives encaissées (loyers et produits locatifs annexes) hors taxes et des produits financiers nets.
Au titre de l'exercice 2020, cette commission s'élève à 105 442,49€ hors taxes.
- Une commission de souscription qui ne peut excéder 10% hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, destinée à couvrir les frais de collecte des capitaux ainsi que les frais de recherche des investissements.
Au cours de l'exercice 2020, cette commission s'élève à 36 566,40€ hors taxes.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 19 mai 2021

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Mathilde Hauswirth

Projet de texte des résolutions

Délibérations de l'Assemblée Générale En tant qu'Assemblée Générale Ordinaire Et aux conditions de quorum et de majorité requises en conséquence

Première résolution

- Fixation du capital social au 31 décembre 2020 -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,
arrête le capital social au 31 décembre 2020 à 33 477 500,00 €.

Deuxième résolution

- Approbation des comptes annuels -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,
après avoir pris connaissance :
■ du rapport de la Société de Gestion,
■ du rapport du Conseil de Surveillance,
■ du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels,
sur l'exercice clos le 31 décembre 2020,
approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Troisième résolution

- Quitus à la Société de Gestion -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,
donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Quatrième résolution

- Quitus au Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,
donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Cinquième résolution

- Approbation de la dotation aux provisions pour gros entretiens et Affectation du résultat de l'exercice -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes,

1°/ approuve la dotation aux provisions pour gros entretiens pour un montant de 105 000,00 € ;

2°/ décide

après avoir constaté que :

- | | |
|---|----------------|
| ■ le bénéfice de l'exercice s'élève à | 1 755 459,28 € |
| ■ auquel s'ajoute le compte
« report à nouveau » qui s'élève à | 1 855 052,05 € |

■ formant ainsi un bénéfice distribuible de	<hr/> 3 610 511,33 €
--	----------------------

de répartir une somme de **1 345 186,00 €**, correspondant à 28 € par part, entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts ;

3°/ prend acte que les quatre (4) acomptes trimestriels versés aux associés et à valoir sur la distribution décidée ce jour en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre ;

4°/ prend acte qu'après affectation de la somme de 410 273,28 € sur le compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de 2 265 325,33 €.

Sixième résolution

- Approbation des valeurs réglementaires -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,
conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier,
approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2020 à :

- valeur comptable :
39 399 132,99 €, soit 823,82 € par part
- valeur de réalisation :
66 890 815,31 €, soit 1 398,66 € par part
- valeur de reconstitution :
79 534 128,12 €, soit 1 663,02 € par part.

Septième résolution

- Approbation des conventions réglementées -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

Après avoir pris connaissance :

- du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier,
 - du rapport du Conseil de Surveillance,
- approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Huitième résolution

- Autorisation de la Société de Gestion à effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

autorise la Société de Gestion à effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables.

La présente autorisation est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Neuvième résolution

- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra. ■



FIDUCIAL

GÉRANCE

Société Anonyme au capital de 20 360 000 €
Siège Social : Paris La Défense - 41, rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex
612 011 668 RCS Nanterre - www.fiducial-gerance.fr