



FIDUCIAL
GÉRANCE

**Logipierre 3
Résidence Services**

Rapport Annuel 2021



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 31/12/2021 : 33 169 500 €

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 22 juin 2022

Exercice 2021

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.scpi@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

Société ABEILLE RETRAITE PROFESSIONNELLE,
Présidente, prise en la personne de Benoît POZZO di BORGO
HEXAGITE, prise en la personne de Joël MAITRE
et Jérôme LIEVRE-CORMIER

Société LA TRILOGIE, prise en la personne de Pierre ALZON
Société LES MILLE PIERRES, prise en la personne de Michel PRATOUCY
Société PER, prise en la personne de Jean-Marie PICHARD

M. Christophe REYNAUD

M. Albert (Alby) SCHMITT

M. Pascal SCHREINER

Société VALORIM PARTICIPATIONS, prise en la personne d'Edith BOISSERON

Commissaire aux Comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

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

Expert immobilier

VIF EXPERTISE

9bis Rue Delerue - 92120 MONTRouGE

Dépositaire

CACEIS BANK

1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS

2021 : Année du rebond

Face à une situation sanitaire et économique inédite, si l'année 2020 a été marquée par la résilience des SCPI, 2021 aura été l'année du rebond pour les économies européennes. Un rebond dont ont bénéficié les SCPI et les fonds immobiliers non cotés qui ont collecté 10,7 milliards d'€.

Fin 2021 - début 2022, nous anticipons une sortie de crise progressive, avec le ralentissement de la pandémie. La croissance ayant fortement redémarrée, l'espoir d'un retour à la normale après deux années de pandémie était raisonnable. C'était sans compter la guerre ukrainienne qui a ouvert une nouvelle période d'incertitudes, entraînant déjà de nombreuses conséquences parmi lesquelles une nouvelle flambée des matières premières venant alimenter une inflation déjà élevée. Dans ce contexte, la bonne résilience de nos économies et la robustesse éprouvée des SCPI maintiennent l'attractivité de l'investissement immobilier à des niveaux élevés qui reste une valeur refuge.

Les caractéristiques des SCPI, et celles des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance qui a toujours privilégié la diversification et les perspectives de long terme, leur ont également permis de traverser les périodes et les cycles économiques.

En 2021, les équipes de FIDUCIAL Gérance ont su valoriser le travail réalisé ces dernières années pour profiter de ce rebond et maintenir les performances des fonds gérés au-dessus de la moyenne du marché.

Les mutations des besoins de nos locataires nous conduisent à gérer de façon toujours plus active et dynamique les patrimoines de nos SCPI. Notre proximité avec les locataires des immeubles de nos SCPI nous a donc permis de les accompagner. Dans un contexte compliqué, nous avons donc maintenu de bons taux de recouvrements permettant d'assurer le maintien ou l'amélioration des dividendes.

L'année 2021 a vu le renforcement de la gestion Responsable de FIDUCIAL Gérance à travers le développement et la formalisation de sa politique Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) lui permettant d'intégrer les enjeux de développement durable dans son processus de

gestion. Cette politique a été construite à l'aune des axes de développement identifiés, à savoir :

- Contribuer au développement des territoires,
- Accompagner les locataires et prestataires externes dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE),
- Préserver les ressources naturelles et la biodiversité.

Dans ce cadre, votre SCPI LOGIPIERRE 3 a pu verser un dividende de 48,00 euros par part au titre de l'exercice 2021 contre un montant de 28,00 euros versé en 2020, faisant ainsi ressortir un taux de distribution de 3,00%. A cet effet, il convient de noter que les protocoles d'accord avec les exploitants ont été concrétisés au cours du premier semestre 2021. Ces négociations ont permis de sécuriser les exploitants en place en leur octroyant des abandons de loyers et un étalement du solde de leurs arriérés résultant des fermetures administratives imposées. A ce jour, ces protocoles sont scrupuleusement respectés, permettant ainsi de reconstituer la trésorerie de votre SCPI ayant été sensiblement impactée au cours de l'exercice 2020. Toute chose étant égale par ailleurs, le résultat net prévisionnel est attendu en hausse de par la poursuite des reprises nettes de provisions et le recouvrement des impayés conformément aux « protocoles covid » signés entre les parties.

Concernant le marché hôtelier, les taux d'occupation du secteur et les RevPAR devraient également poursuivre leurs rebonds respectifs au cours de l'exercice 2022. Le scénario central repose sur une croissance attendue soutenue de concert avec la résurgence de l'inflation soutenue et une indexation positive des loyers.

Les équipes de FIDUCIAL Gérance continuent de maintenir des liens très étroits avec les exploitants afin de répondre au mieux à leurs attentes. A cet effet, des plans de travaux d'entretien et d'investissement sont validés chaque année pour l'ensemble des immeubles en portefeuille afin de maintenir le patrimoine en bon état.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel. ■



8 Rue de Strasbourg
à Toulouse (31)

La SCPI en un clin d'œil

Chiffres-clés au 31/12/2021

| | |
|---------------------------------------|---------------|
| Capitalisation | 75 816 000 € |
| Nombre de parts | 47 385 |
| Nombre d'associés | 1 643 |
| Valeur nominale de la part | 700,00 € |
| Valeur de réalisation par part | 1 418,13 € |
| Valeur de reconstitution par part | 1 681,92 € |
| Prix de souscription ⁽¹⁾ | 1 600,00 € |
| Prix de retrait ⁽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

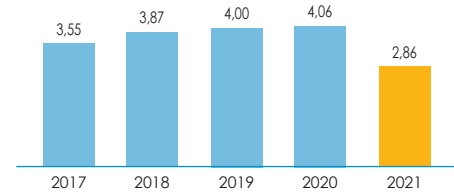
LOGIPIERRE 3

| | |
|--|----------------|
| Catégorie | Spécialisée |
| Date de création | 06/05/1986 |
| Dividendes versés en 2021 | 48,00 € / part |
| TRI 10 ans 2021 ⁽³⁾ | 7,37 % |
| Taux de distribution 2021 ⁽⁴⁾ | 3,00 % |

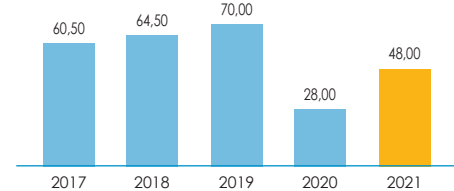
⁽³⁾ Source IEF

⁽⁴⁾ Le taux de distribution est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), (ii) par le prix de part acquéreur (frais et droit inclus) au 01.01 de l'année.

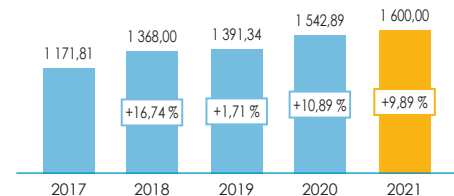
Loyers quittancés (en M€)



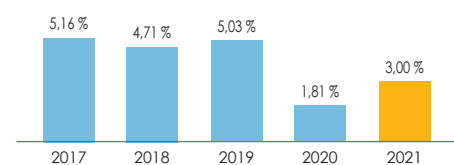
Évolution du dividende (en €/part)*



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



Évolution du TDVM / Taux de distribution ⁽⁵⁾



⁽⁵⁾ TDVM de 2017 à 2020. Taux de distribution à partir de 2021.

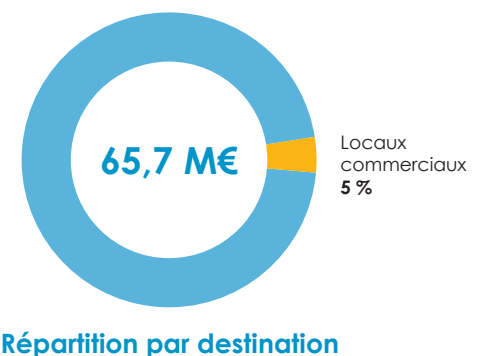
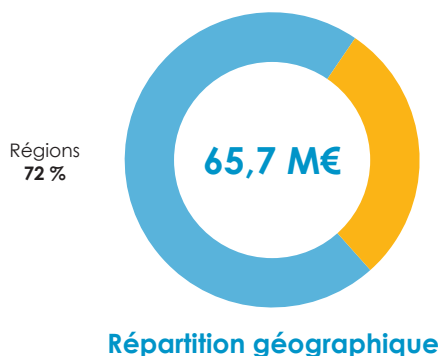
Patrimoine immobilier au 31/12/2021

| | |
|------------------------------------|--------------|
| Nombre d'immeubles | 6 |
| Valeur vénale hors droits | 65 700 000 € |
| Taux d'occupation financier annuel | 78,64 % |
| Loyers quittancés HT | 2 855 340 € |

Compte de résultat 2021 en € par part

| | | | |
|-------------------------|---------|--------------------------|---------|
| Revenus locatifs | 60,16 € | Charges non récupérables | 7,81 € |
| Produits d'exploitation | 26,18 € | Charges financière | 0,92 € |
| Produits financiers | 0,00 € | Charges financières | 0,01 € |
| | | Résultat net | 77,60 € |

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2021



Sommaire

| | |
|---|---------|
| Éditorial | page 3 |
| La SCPI en un clin d'œil | page 4 |
| Conjoncture économique : 2021 - 2022 | page 7 |
| Conjoncture immobilière : 2021 - 2022..... | page 8 |
| SCPI 2021 : une année de rebond ! | 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 2021 | 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

ANALYSE MACROÉCONOMIQUE :

UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET POLITIQUE IMPACTANT LES PERSPECTIVES 2022 :

L'invasion de l'Ukraine par la Russie a remis en cause la reprise économique post-Covid tant espérée : les disruptions au sein de la chaîne d'approvisionnement apparues pendant la pandémie, conjuguées à une hausse généralisée des prix de l'énergie et des produits alimentaires, poussent davantage à la hausse une inflation déjà élevée.

En conséquence, les marchés obligataires ont commencé à intégrer une hausse des taux directeurs et une réduction de l'assouplissement quantitatif, déclenchant la question évidente pour les perspectives 2022 : « comment les investisseurs immobiliers peuvent-ils relever le double défi d'une inflation plus forte et d'une croissance économique ralentie ? » Tel semble être l'enjeu majeur aujourd'hui pour les acteurs économiques.

Un contexte économique et politique s'orientant vers une stagflation :

Les sanctions relatives au conflit en Ukraine et les confinements prolongés en Chine ont ralenti la reprise économique post-Covid et accéléré la hausse de l'inflation. Néanmoins, il est anticipé une hausse limitée des taux directeurs et des taux souverains: compte tenu d'une sensibilité relativement faible des taux de rendement immobiliers par rapport aux taux obligataires, les prévisions de hausse des taux de rendement demeurent modérées à court / moyen terme.

La stagflation devient aujourd'hui le scénario central : la guerre en Ukraine représente le premier conflit armé de grande ampleur en Europe depuis la seconde guerre mondiale, qui impacte la reprise économique post-Covid : les lourdes sanctions économiques et financières occidentales envers la Russie pourraient durablement impacter la croissance en prolongeant l'inflation haute, tirée par le prix de l'énergie et la disruption du commerce mondial.

L'incertitude reste élevée sur la durée et la résolution du conflit : l'impact négatif cumulé pourrait atteindre 2 à 3 points de PIB, ralentissant ainsi la reprise économique post-Covid. Avec une inflation globale qui est montée à 7-8 % récemment en glissement annuel, les banques centrales sont davantage attentives aux politiques mises en œuvre. Malgré ces pressions inflationnistes à court terme, la politique accommodante de la BCE pourrait perdurer jusqu'en 2023 pour les raisons suivantes :

- La hausse des salaires ne contribue que minoritairement à l'inflation globale en Europe
- Les hausses de taux ne sont pas efficaces face à une inflation principalement importée...
- ... et ralentiraient davantage la reprise économique.

Concernant les taux, il convient de noter que la sensibilité entre les taux souverains et les taux immobiliers demeure relativement faible. Historiquement, une variation de 100 pdb des taux souverains fait varier les taux de rendement prime de 35 pdb en moyenne.

Les perspectives des marchés utilisateurs et de l'investissement :

Les restrictions sanitaires ont eu un impact majeur sur les utilisateurs : une augmentation de la part des ventes en ligne dans les ventes au détail conjuguée à la mise en place généralisée du télétravail ont impacté l'occupation des bureaux. Les modes de travail hybrides avec au moins deux jours par semaine en télétravail sont désormais la norme, mais l'impact sur la demande en bureaux reste moins fort que prévu.

Pour les bureaux, les centres commerciaux et les commerces de pied d'immeuble, la croissance des loyers a été revue à la baisse et s'établit désormais à 1 % par an en moyenne selon les prévisions. En général, les investisseurs devraient accepter des taux plus bas pour les secteurs avec la meilleure croissance attendue des loyers.

Cette hausse du rendement exigée est provoquée par la pression inflationniste généralisée qui pousse les banques centrales à remonter les taux d'intérêts, avec des taux souverains déjà en hausse.

Les thématiques immobilières déployées :

L'abondance de capitaux à investir permet d'envisager des résultats en hausse pour 2022 sur l'ensemble des classes d'actifs.

Concernant **les bureaux**, les tendances observées précédemment devraient se poursuivre avec une recherche accrue de centralité. La prise de conscience des entreprises de l'adaptation nécessaire de leurs locaux aux nouveaux modes de travail va générer une dynamique sur les marchés immobiliers et une segmentation plus ou moins marquée.

Les commerces affichent des volumes investis en baisse mais toujours proches de la moyenne décennale alors même que l'année a encore été perturbée par les mesures sanitaires. Les corrections récentes de certaines valeurs locatives auront permis de revenir à une réalité de marché et de démarrer l'année 2022 sur des bases plus saines.

Peu affectée en 2020 par la crise sanitaire, la dynamique du marché de **l'immobilier logistique** se confirme avec un bilan 2021 très positif tant à l'investissement qu'à la location. La ruée des investisseurs s'explique notamment par le cycle de transformation structurelle du secteur désormais acté par les acteurs qui anticipent des hausses de loyers mais aussi des prix.

Durement affecté par la crise sanitaire, **le secteur du tourisme et de l'hôtellerie** se remet doucement des lourdes conséquences qu'auront eu les confinements successifs et les restrictions de circulation sur l'activité touristique. Les perspectives pour 2022 sont à ce jour bien orientées pour amplifier la dynamique déjà observée en 2021 : l'amélioration globale des conditions sanitaires et la reprise des salons.

Enfin, concernant **l'immobilier résidentiel**, l'activité transactionnelle en France atteint un nouveau record à fin 2021, avec plus de 1 400 000 ventes enregistrées. La reprise des mises en chantier et des autorisations de construire en 2021 est un signal positif : les prix poursuivent leur progression pour l'ensemble du territoire : +7,1 % en France sur un an, avec une hausse de 4,6 % sur les appartements et 9 % sur les maisons.

Source : AEW ; IEIF ■

D'UNE CRISE A L'AUTRE

Lors de notre précédent point marché, nous anticipions une sortie de crise progressive, le ralentissement de la pandémie étant enclenché, la croissance ayant fortement redémarré et les résultats de l'investissement étant encourageants. C'était sans compter la guerre en Ukraine qui a ouvert une nouvelle période d'incertitude et qui entraîne déjà de nombreuses conséquences, parmi lesquelles une nouvelle flambée des matières premières, venant alimenter une inflation déjà élevée (elle pourrait approcher 5% cette année).

MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Vers un retour à la normale

Comme prévu, la demande placée de bureaux en Ile-de-France, portée par une recherche très active dans Paris intra-muros, a retrouvé un niveau proche de la moyenne décennale, avec 1,85 million de m² sur l'année 2021, soit une progression de 32% par rapport à l'exercice précédent. Le résultat du 1^{er} trimestre 2022 confirme cette dynamique, avec plus de 500.000 m² placés (+40% à période équivalente). Toutefois, il ne faut pas se réjouir trop vite car l'offre disponible atteint désormais 5,5 millions de m², soit près de 3 ans de transactions. De même, le taux de vacance moyen, qui se situe aujourd'hui à 7,4% sur l'Ile-de-France, cache encore de fortes disparités : il est seulement de 3% à Paris contre 19% pour le secteur péri-Défense.

Pour ce qui est des valeurs locatives, les loyers moyens semblent stabilisés. L'écart se creuse néanmoins avec les loyers « prime », qui dépassent régulièrement 950 €/m² dans le QCA parisien et atteignent désormais 600 €/m² à La Défense, un record pour ce quartier qui redresse la tête après des années difficiles.

Investissement : un nouvel espoir

Comme nous l'annoncions dans notre précédente chronique, l'exercice 2021 s'est mieux terminé qu'il n'avait commencé, avec un volume final de 26,7 Md€, conforme à la moyenne décennale. Ce chiffre, marquant un recul limité à 8% par rapport à 2020, permet de rester optimiste sur l'orientation des investisseurs, d'autant que le 1^{er} trimestre 2022 suit la même tendance, avec déjà 5,3 Md€ investis.

Ce début d'année vient en tout cas confirmer une tendance de l'exercice écoulé, à savoir la baisse relative du compartiment bureaux, qui représente désormais moins de 60% des volumes. Ce recul est surtout le fait des grandes surfaces franciliennes car les régions se sont maintenues. En revanche, les grands gagnants sont la logistique et les locaux d'activités qui atteignent aujourd'hui des sommets (6,7 Md€ placés en 2021, soit 25% des volumes).

On assiste par ailleurs au retour de deux classes d'actifs récemment délaissées. Le commerce, sur la lancée d'un très bon 2^{ème} semestre qui lui a permis de terminer l'année à 3 Md€, montre un nouveau dynamisme, avec un chiffre de 1,3 Md€ placés pour le seul 1^{er} trimestre 2022.

Quant à l'hôtellerie, elle connaît une reprise similaire, avec un volume de 1 Md€ en 2021 et 400 M€ au 1^{er} trimestre 2022.

Tous ces résultats sont de bon augure pour l'année 2022.

Baisse des rendements : la convergence se poursuit

L'heure est toujours à la compression des taux, avec les premières transactions bureaux « prime » à 2,50% dans le QCA, et même plusieurs grandes transactions logistiques à 3%, un seuil psychologique jamais atteint auparavant. La stabilisation des rendements en commerces se confirme, autour de 3,20% pour le « prime » parisien.

MARCHÉS RÉSIDENTIELS

Croissance toujours présente

Le « trou d'air » de 2020 est derrière nous : 1,2 million de logements anciens ont été vendus en 2021, soit une hausse de 15% en un an. La crise sanitaire a eu toutefois des effets à plus long terme, comme une croissance de la demande plus soutenue en régions qu'en Ile-de-France et plus forte en Grande Couronne que dans Paris.

Dans le neuf, on assiste à une vraie reprise, visible au niveau des autorisations de construire (+21%), et bientôt des mises en chantier (déjà +7%). Les stocks doivent impérativement être reconstitués, faute de quoi les mises en vente et les réservations ne seront plus au rendez-vous. Les promoteurs espèrent pouvoir les booster grâce à de nouveaux dispositifs fiscaux qui pourraient entrer en vigueur avec l'arrivée du prochain gouvernement.

Prix de vente : en hausse mais pas partout

La hausse des prix dans l'ancien ne s'est pas démentie (+7% sur la France entière, +3% en Ile-de-France), avec un léger avantage pour les maisons (+9%) par rapport aux appartements (+5%). On constate néanmoins une stabilisation dans certaines grandes villes comme Lyon ou Marseille, voire une baisse comme à Bordeaux où le prix moyen redescend sous la barre des 5.000 €/m².

Dans le neuf, les tensions sur l'offre ont poussé le prix moyen des appartements en France jusqu'à 4.500 €/m².

Les ventes en bloc au beau fixe

L'intérêt des grands investisseurs pour les ventes en bloc ne se dément pas, avec un volume total de 6,3 Md€, porté notamment par le logement intermédiaire (pour environ 1/3). Ces chiffres sont à majorer des actifs résidentiels « alternatifs » qui représentent de leur côté 1,1 Md€. De ce fait, les taux « prime » se maintiennent à des niveaux très bas, inférieurs à 2,50% pour Paris, inférieur à 3% pour Lyon et Bordeaux. Il faut aller dans des villes moyennes comme Besançon ou Amiens pour franchir la barre des 5%.

Données chiffrées : BNPPRE, BPCE SI

Rédigé en avril 2022

Après une année 2020 marquée par une collecte en retrait de 29,5% par rapport à l'année 2019, la collecte des SCPI est répartie à la hausse en 2021. Dans un contexte sanitaire encore compliqué, les SCPI ont donc plutôt bien résisté en 2021 et les perspectives de la pierre papier sur le long terme demeurent toujours favorables. 2021 aura été étonnement une année faste pour les marchés financiers et immobiliers avec un goût retrouvé des investisseurs pour le risque après une année 2020 marquée par la dégradation rapide de la situation économique et le reflux vers une épargne de précaution en privilégiant les liquidités à court terme de la part des Français dans un contexte d'incertitude.

La collecte nette des SCPI rebondit de 22 % en 2021 !

Le quatrième trimestre 2021 a été marqué par un très fort rebond avec une collecte nette des SCPI s'élevant à 2,2 milliards €, en hausse de 42 % par rapport au troisième trimestre. **La collecte nette globale de l'année 2021 en SCPI s'établit à 7,37 milliards €**, montant en hausse de 22 % par rapport au total de l'année 2020. La collecte brute s'établit à 8,7 milliards € en 2021 contre 7,34 milliards € en 2020 soit une hausse de 18,5 %. Il est à noter que 42 % de la collecte a été réalisée au travers de l'assurance vie. **Les SCPI éligibles en assurance-vie ont collecté 3,1 milliards €** soit un montant en hausse de 10 % par rapport à l'année précédente. Du côté des sociétés civiles, une forte croissance est à noter (nouveaux supports d'unités de compte immobilières) elles ont enregistré pour 705 millions € de souscriptions nettes au quatrième trimestre 2021, contre 633 millions € au troisième trimestre, soit une hausse de 12 % sur un trimestre glissant. Cette performance en terme de collecte témoigne de la solidité des SCPI face à la crise sanitaire et confirme que l'immobilier et plus particulièrement la pierre papier reste le placement préféré des français.

Le marché secondaire des SCPI est resté relativement stable en 2021 par rapport à 2020 avec une hausse de moins de 5 % avec des volumes s'établissant à 1 315,88 million d'€. Avec une baisse de plus de 30 % en 2021, le nombre de parts en attente est resté à un niveau faible au regard de la capitalisation du marché, ce qui témoigne de l'absence de tension sur le marché.

La capitalisation des SCPI a continué de croître fortement au cours de l'exercice 2021 en atteignant 78,6 milliards € contre 71,2 milliards € à fin 2020, soit une progression de 10,34 %. 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 plus de 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 trente-huit existantes représentant à elles seules plus de la moitié de la capitalisation totale des SCPI. Il est à noter qu'aucun nouvel acteur n'a été agréé sur le marché des SCPI.

Au niveau des investissements, les SCPI sont restées très actives sur le marché même si depuis trois ans, les investissements totaux des SCPI sont en repli pour passer de 9,2 milliards en 2019 à 8,4 milliards en 2020 puis 7,8 milliards d'euros en 2021. Il convient de noter que la typologie bureaux continue de représenter la majorité des investissements immobiliers réalisés, soit environ 58 % des acquisitions des SCPI en 2021. Les SCPI ont également été très actives sur l'immobilier de santé à l'instar des résidences services seniors (RSS) et Ehpad pour un montant d'environ 1Md€. La grande majorité des investissements a été polarisée en France pour plus de 65 %. L'Allemagne demeure néanmoins une cible d'investissement très

convoitée avec quasiment un tiers des investissements fait à l'étranger. Concernant les arbitrages, les SCPI ont été un peu plus actives en 2021 puisque 1,5 milliard d'euros de patrimoine a été cédé contre 1,2 milliard en 2020.

Une année 2021 marquée par la progression de certaines thématiques !

Même si les SCPI à prépondérance « bureaux » restent en tête avec 45 % de la collecte nette des SCPI, les SCPI à prépondérance « santé et éducation » ont devancé les SCPI à stratégie « diversifiée » avec respectivement 25 % et 20 % de la collecte nette réalisée. Le contexte sanitaire explique vraisemblablement cet intérêt grandissant des épargnants pour la thématique « santé » même si elle a vocation à perdurer dans le contexte de vieillissement de la population et de l'augmentation des besoins de santé.

Les SCPI à prépondérance « logistique et locaux activité » et « résidentiel » ont capté chacune 4 % de la collecte, tandis que les SCPI « commerces » ont réalisé un peu moins de 3 % de la collecte nette annuelle. Avec 18,7 % de la capitalisation globale du marché, les SCPI « commerces » restent toutefois la seconde classe d'actifs derrière les SCPI « bureaux » qui restent majoritaires avec 63,4 % de la capitalisation globale des SCPI.

Des rendements solides en 2021 !

Après une année 2020 marquée par un contexte sanitaire inédit. Le rendement moyen est en hausse en 2021 avec un taux de distribution moyen à 4,45 % contre 4,18 % en 2020 soit une hausse de plus de 6 %. Cette hausse s'explique du fait que les craintes des impacts de la crise sanitaire se sont réduits au cours de l'année 2021. Il est à noter que l'ensemble des catégories d'actifs progressent en termes de rentabilité en 2021. Les rendements sont revenus à leur niveau d'avant crise puisque que le taux de distribution moyen en 2019 était de 4,43 %. L'immobilier montre donc une nouvelle fois sa forte résilience.

Concernant les taux de rentabilité interne (TRI), les SCPI affichent encore 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 4,98 % et 6,9 % respectivement. Nous noterons que les SCPI spécialisées affichent en moyenne des TRI pouvant être plus élevés de 200 points de base.

Les gestionnaires immobiliers ne s'attendent pas à une année 2022 simple avec les enjeux de la maîtrise de l'inflation et de la hausse des taux, de l'élection présidentielle et enfin de la crise en Ukraine qui devront être suivis avec attention. La correction importante de la bourse en ce début d'année devrait marquer une volonté des investisseurs de se replier vers des actifs plus sécurisés et ou tangibles. L'immobilier pourrait une fois de plus montrer sa résilience même s'il faut être prudent. La pierre papier SCPI dispose de solides caractéristiques intrinsèques pour affronter au mieux ce contexte macroéconomique compliqué : (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. Le conflit ukrainien ne doit pas nous faire oublier la nécessité impérieuse de sortir enfin de la crise sanitaire et les enjeux pour les SCPI de continuer à s'adapter aux évolutions de la société en termes de modes de vie, de consommation et de travail. ■



Principles for
Responsible
Investment



LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

Historiquement, FIDUCIAL Gérance est engagée dans l'Investissement Responsable depuis plus de 40 ans à travers la gestion de 36 forêts regroupées dans 6 Groupements Forestiers (GF) qui mettent en œuvre des Plans Simples de Gestion (PSG) agréés, contribuant à un équilibre forestier sur le long terme grâce à une bonne gestion technique des peuplements et à un équilibre sylvo-cynégétique.

Nos Groupements Forestiers sont certifiés PEFC.

La certification PEFC accrédite cette bonne gestion, permettant ainsi au consommateur d'identifier la provenance du bois et de s'assurer du respect des principes de gestion durable : écologiquement adapté, socialement bénéfique et économiquement viable.

Plus récemment, pour répondre à sa responsabilité sociétale, FIDUCIAL Gérance a développé et formalisé sa **politique Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG)** lui permettant d'intégrer les enjeux de développement durable¹ dans son processus de gestion. Cette politique a été construite à l'aune des axes de développement identifiés par FIDUCIAL Gérance, à savoir :

- Contribuer au **développement des territoires** ;
- **Accompagner les locataires et prestataires externes** dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE) ;
- Préserver les **ressources naturelles** et la **biodiversité**.

La politique ESG de FIDUCIAL Gérance est composée de quatre dimensions :

1. **L'intégration des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG)** dans les décisions d'investissement et de gestion. Cette prise en compte intervient en phase d'acquisition et lors d'un suivi annuel faisant ainsi état de la maturité des actifs immobiliers de FIDUCIAL Gérance ;
2. La mise en place **d'actions d'engagement** afin d'inciter les locataires et prestataires externes à adopter de bonnes pratiques en matière de RSE ;
3. L'intégration des principaux **risques en matière de durabilité** dans le but de prévenir toute incidence négative, réelle ou potentielle, sur la valeur d'un investissement ;
4. La mise en place d'une **politique de vigilance** qui vise, d'une part, à se prémunir contre toute exposition à des risques réputationnels, opérationnels, financiers et

climatiques et, d'autre part, à exclure les dossiers de demande de location qui ne correspondraient pas aux valeurs de la société.

Concrètement, depuis début 2019, FIDUCIAL Gérance a mis en place une grille d'évaluation extra-financière (ESG) dans le cadre de l'acquisition de tout nouvel actif immobilier.

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).

Nous avons également lancé un audit énergétique du patrimoine géré afin de permettre un suivi granulaire de chaque actif, tout en optimisant la consommation énergétique. Outre, l'optimisation de celle-ci, ce suivi permettra le cas échéant d'obtenir des labels environnementaux, de type Breeam-in-use, pour certains des actifs gérés.

En 2020, FIDUCIAL Gérance a adhéré aux Principes pour l'Investissement Responsable, tels que définis par l'Organisation des Nations Unies (UN-PRI).

Un comité ESG a été mis en place.

De plus, la labellisation ISR Immobilier de la SCPI Pierre Expansion Santé est en cours. La SCPI Sélectipierre 2 - Paris devrait suivre.

Enfin l'année 2021 nous a permis de travailler sur trois axes de développement en matières ESG :

1. L'accompagnement de nos parties prenantes et plus particulièrement de nos locataires ;
2. La mise en place d'un suivi automatisé de la consommation énergétique de notre parc immobilier ;
3. Le développement et la mise en place d'outils ad hoc permettant aux équipes impliquées de prendre en compte les enjeux ESG à chaque étape de leur métier.

AU NIVEAU ENVIRONNEMENTAL

L'audit de la consommation énergétique du patrimoine décidé en 2020 a été déployé avec succès au cours de l'année passée. A date, **225 immeubles soit environ 460 000 m² - le tiers de nos immeubles - font désormais l'objet d'un suivi de leurs consommations énergétiques.** L'objectif étant d'atteindre un taux de couverture significatif de notre patrimoine à la fin de l'année 2022.

La connaissance granulaire de notre patrimoine nous permet d'agir au mieux et d'optimiser les consommations énergétiques de nos immeubles grâce à deux leviers :

- **L'intervention directe sur notre patrimoine** (travaux d'entretien du bâti ou de remplacement des équipements permettant la réduction des consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre) ;
- **La sensibilisation de nos parties prenantes** (locataires, copropriétaires, syndicats de copropriété, prestataires travaux, property managers externes) sont incités à consommer mieux et localement et si possible à avoir recours à des contrats d'énergie verte ;

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 et que l'ensemble des collaborateurs de FIDUCIAL Gérance sont formés aux enjeux ESG.

Enfin, **FIDUCIAL Gérance est devenue membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID)** courant 2021. Notre participation aux travaux de l'OID nous permettra d'échanger avec les autres membres et de contribuer à l'évolution et à l'harmonisation des bonnes pratiques ESG dans le secteur de l'immobilier.

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.

La crise sanitaire nous aura confirmé que notre choix de politique de gestion locative de proximité est la bonne.

En effet, en nouant une relation de confiance avec nos locataires, nous les accompagnons dans les différents cycles de leur activité. Nous avons permis aux plus fragiles de se maintenir dans leurs locaux et à ceux ayant connu un pic de croissance de s'étendre en construisant des mètres carrés supplémentaires à leur image.

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)**.

Ces engagements viennent traduire de réelles convictions. En effet, en tant qu'acteur majeur dans la gestion des actifs immobiliers et forestiers, FIDUCIAL Gérance a pleinement conscience, d'une part, que les performances financières et extra-financière sont indissociables et, d'autre part, de la montée des préoccupations environnementales et sociales. FIDUCIAL Gérance a à cœur d'inscrire sa démarche d'Investisseur Responsable dans une logique de progrès et tournée vers l'avenir. ■

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans le cadre de la présentation des résultats de l'exercice 2021, 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 2021 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 2021,
- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2021,
- 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.
- Arrivée à échéance des mandats des Commissaires aux Comptes titulaire et suppléant.

Concernant l'arrivée à échéance des mandats des Commissaires aux Comptes, la Société de Gestion précise ce qui suit :

- Concernant le mandat du Commissaire aux Comptes suppléant, sur le fondement des articles L.823-1 du Code de commerce et L.214-110 du Code monétaire et financier, il est proposé le non-renouvellement dudit mandat, le Commissaire aux Comptes titulaire proposé étant une personne morale pluripersonnelle ;
- Concernant le mandat du Commissaire aux Comptes titulaire, un appel d'offres a été effectué auprès de trois (3) cabinets de Commissariat aux Comptes. Sur la base de leur réponse transmise avant la tenue de la réunion du Conseil de Surveillance du 2 mars 2022 et en considération du critère financier, eu égard à la taille de votre SCPI, votre Conseil de Surveillance a émis un avis favorable sur la candidature de la société CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS. Une résolution est ainsi présentée en ce sens à votre vote

La Société de Gestion indique que six (6) mandats de membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021, à savoir les mandats de :

- La société **ABEILLE RETRAITE PROFESSIONNELLE**, prise en la personne de M. Benoît POZZO di BORGIO ;

- La société **HEXAGITE**, prise en les personnes de MM. Jérôme LIEVRE-CORMIER et Joël MAÎTRE ;
- La société **LES MILLE PIERRES**, prise en la personne de M. Michel PRATOUCY ;
- La société **PER**, prise en la personne de M. Jean-Marie PICHARD ;
- M. **Albert (Alby) SCHMITT** ;
- La société **VALORIM PARTICIPATIONS**, prise en la personne de M. Pierre ROCCA.

Cinq (5) membres sortants se représentent à vos suffrages. La Société de Gestion remercie la société HEXAGITE et ses représentants pour leur contribution au sein du Conseil de Surveillance.

En outre, il a été réceptionné six (6) candidatures recevables présentées par les associés ci-après :

- La société **AVENIR IMMOBILIER**, prise en la personne de Mme Brigitte GIRARDIN ;
- M. **Olivier BLICQ** ;
- M. **François DECAUX** ;
- La société **JACQUES DE JUVIGNY PARTICIPATIONS**, prise en la personne de M. Jacques de JUVIGNY ;
- La société **LA PERRIERE**, prise en la personne de M. Joël MAÎTRE ;
- M. **Philippe MURIENNE** ;

Le détail des différentes candidatures se trouve dans le projet de texte des résolutions situé en fin de rapport.

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, lequel a été renouvelé courant janvier 2022.

Au 31 décembre 2021, le crédit revolving en place n'a pas fait l'objet de tirage.

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 huitième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 23 juin 2021, autorisation a été donnée jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à 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 2021, aucune dotation n'a été effectuée.

Vous trouverez le projet de texte des 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 et agréées par la Société de Gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

A toutes fins utiles, nous vous rappelons que 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**.

L'Assemblée Générale Ordinaire 2022 sera tenue **en présentiel** sauf si des mesures restrictives de déplacement sont imposées par des dispositions légales.

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 2021, il a été enregistré la souscription de 195 parts au nominal de 700 € et le retrait de 635 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 440 parts au nominal de 700 € soit 308 000 € pour atteindre 33 169 500€ au 31 décembre 2021, répartis sur 47 385 parts sociales.

Au 31 décembre 2021, aucune demande de retrait n'était en attente.

La collecte brute s'est élevée à 312 K€ au titre de l'exercice et la capitalisation de LOGIPIERRE 3 a été portée à 75 816 000 € au 31 décembre 2021, sur la base d'un prix de souscription de 1 600 €.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2021, aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la Société de Gestion.

Mutations de parts

Au cours de l'année 2021, ce sont 1 004 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (32 dossiers).

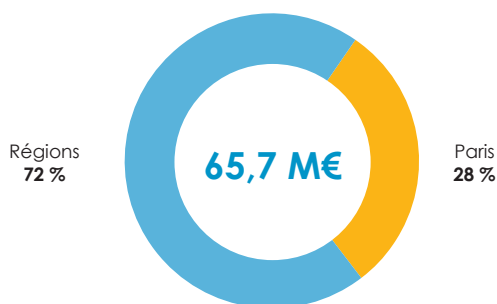
Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil. ■

Évolution du patrimoine

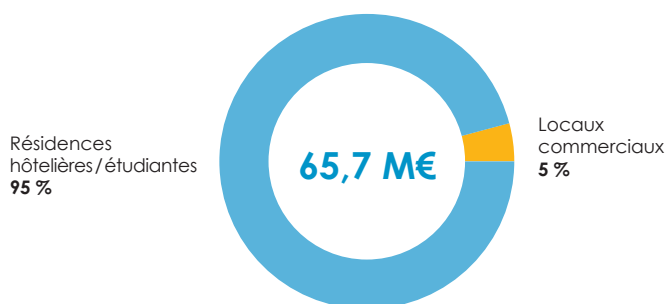
Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2021, 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 31/12/2021



Répartition géographique



Répartition par destination

Valeur vénale et patrimoine immobilier

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2021 a été arrêtée par votre Société de Gestion sur la base d'une actualisation des valeurs d'expertise réalisée par VIF EXPERTISE. Cette actualisation a été réalisée par application de trois (3) méthodes : par capitalisation du revenu net, par comparaison et par Discounted Cash Flow (DCF). Cette dernière est retenue in fine par l'expert, les deux (2) autres méthodes étant mentionnées à titre indicatif.

L'expertise au 31 décembre 2021 fait ressortir une valeur vénale globale du portefeuille estimée à 65 700 K€ hors droits, en léger repli de -1,05 % par rapport à l'expertise de 2020. Les baisses constatées découlent d'un réajustement des taux de capitalisation et d'actualisation, en raison de l'incertitude économique générée par la crise sanitaire et de leurs impacts sur 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 | 18 600 | 18 600 |
| Régions | 3 057 | 44 043 | 47 100 |
| Totaux | 3 057 | 62 643 | 65 700 |

Taux d'occupation financier (TOF)

| 2021 | 1 ^{er} trimestre | 2 ^{ème} trimestre | 3 ^{ème} trimestre | 4 ^{ème} trimestre |
|----------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| En loyer | 100 % | 18,34 % | 100 % | 96,32 % |

(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) 2021 par rapport à 2020

| | 2020 | 2021 |
|-----------------------------------|-------|---------|
| TOF du 4 ^{ème} trimestre | 100 % | 96,32 % |
| TOF annuel moyen | 100 % | 78,64 % |

État des vacants

Le patrimoine de votre SCPI est occupé à 100% au 31 décembre 2021.

Situation locative

Le volume des loyers quittancés est passé de 4 064 748 € HT en 2020 à 2 855 340 € HT en 2021 soit une baisse de 29,75 %. Les abandons de loyers octroyés post signature des protocoles ont impacté de manière significative le TOF du S1-2021 (montant de 775 k€).

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. L'ensemble des protocoles est respecté. ■

Compte de résultat au 31 décembre 2021

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de LOGIPIERRE 3 arrêtés au 31 décembre 2021 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2021 :

Le résultat net de l'exercice s'établit à 3 683 K€ au 31 décembre 2021, générant une hausse de 109,8 % sur un an, soit + 1 928 K€.

Cette évolution du résultat est principalement liée à une reprise nette des provisions pour créances douteuses pour un montant de 1 570 K€ en 2021, contre une dotation nette complémentaire de 2 174 K€ sur l'exercice 2020. En effet, des protocoles d'accord ont été signés en 2021 avec plusieurs exploitants afin de pouvoir récupérer une partie des loyers impayés de 2020 sur les prochains exercices, la Société de Gestion veillant à protéger au mieux vos intérêts.

Les travaux d'entretien courant ainsi que la dotation nette de la provision pour gros entretiens ont généré une charge nette de 140 K€ en 2021, contre une reprise nette de 275 K€ en 2020. Les travaux qui n'ont pu être réalisés sur l'exercice 2020 ont été reprogrammés ultérieurement.

Le résultat financier reste relativement stable en 2021, avec une charge de 44 K€. Celle-ci est générée, pour l'essentiel, par la commission d'engagement de la ligne de crédit revolving accordée par le Crédit Agricole Île-de-France (10 M€) et 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 77,60 €, en forte hausse de 112,1 % sur un an, permettant ainsi de proposer un dividende de 48,00 € au vote des associés, soit une hausse de 20,00 € par rapport au coupon versé au titre de l'exercice 2020.

Le rendement de votre SCPI, calculé sur le prix de souscription, s'établit ainsi à 3,00 %, contre 1,81 % en 2020.

La hausse du résultat a également permis de renforcer le report à nouveau. Il représentera environ 77 € par part, si vous approuvez le projet de résolution d'affectation du résultat.

Enfin, le TRI de votre SCPI ressort respectivement à 7,37 % sur dix ans et à 10,67 % sur quinze ans.

Les perspectives 2022 restent tributaires de l'évolution du contexte macroéconomique. 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 | - | 28,31 % | 28,31 % |
| Régions | 4,65 % | 67,04 % | 71,69 % |
| Totaux | 4,65 % | 95,35 % | 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⁾ |
|-------|---|---|---|----------------------------------|--|--|
| 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 € |
| 2021 | 33 169 500 € | - 602 400 € | 47 385 | 1 643 | 31 200 € | 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 |
|-------|---|--|--|---|---|
| 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. | - |
| 2021 | 635 | 1,34% | 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⁾

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--|------------|---------|------------|------------|---------|
| Dividende versé au titre de l'année | 60,50 € | 64,50 € | 70,00 € | 28,00 € | 48,00 € |
| dont % des revenus non récurrents | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % |
| Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier (1) | 1 152,50 € | 1 182 € | 1 368 € | 1 456 € | 1 600 € |
| Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 ^{er} janvier | 5,70 % | 5,46 % | 5,12 % | 1,92 % | 3,00 % |
| Prix de part acquéreur moyen de l'année (2) | 1 171,81 € | 1 368 € | 1 391,34 € | 1 542,89 € | 1 600 € |
| Taux de distribution (3) | 5,16 % | 4,71 % | 5,03 % | 1,81 % | 3,00 % |
| Report à nouveau cumulé par part (4) | 35,98 € | 34,78 € | 36,89 € | 38,79 € | 47,81 € |

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

⁽²⁾ Prix de part acquéreur moyen de l'année jusqu'à l'exercice 2020. Prix de souscription au 01.01 de l'année n à partir de l'exercice 2021.

⁽³⁾ TDVM de 2017 à 2020 et taux de distribution en 2021.

Le taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM) de la SCPI devient le taux de distribution à compter de l'exercice 2021.

Il est désormais le rapport entre :

- le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
- et le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) au 01.01 de l'année n.

⁽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

| | 2017 | % du Total des Revenus | 2018 | % du Total des Revenus | 2019 | % du Total des Revenus | 2020 | % du Total des Revenus | 2021 | % du Total des Revenus |
|--|---------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|---------------|------------------------|
| Revenus | | | | | | | | | | |
| Recettes locatives brutes | 73,86 | 97,36% | 80,90 | 96,57% | 83,24 | 95,70% | 84,72 | 98,91% | 60,16 | 99,00% |
| Produits financiers ⁽¹⁾ | 0,03 | 0,04% | 0,11 | 0,13% | 0,14 | 0,16% | 0,11 | 0,13% | 0,00 | 0,00% |
| Produits divers | 1,97 | 2,60% | 2,77 | 3,30% | 3,60 | 4,13% | 0,82 | 0,96% | 0,61 | 1,00% |
| * Total | 75,86 | 100,00% | 83,77 | 100,00% | 86,98 | 100% | 85,65 | 100% | 60,77 | 100% |
| Charges ⁽²⁾ | | | | | | | | | | |
| Commission de gestion | 5,91 | 7,79% | 6,48 | 7,73% | 6,67 | 7,66% | 2,20 | 2,57% | 5,43 | 8,94% |
| Autres frais de gestion | 1,55 | 2,04% | 4,18 | 4,99% | 3,27 | 3,76% | 2,21 | 2,58% | 2,03 | 3,33% |
| Entretien du patrimoine | 10,35 | 13,64% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% |
| Charges financières | 0,56 | 0,74% | 0,74 | 0,89% | 0,56 | 0,64% | 0,57 | 0,67% | 0,92 | 1,52% |
| Charges locatives non récupérables | 7,15 | 9,43% | 4,79 | 5,72% | 4,81 | 5,53% | 4,41 | 5,14% | 4,81 | 7,92% |
| Sous-total charges externes | 25,52 | 33,64% | 16,18 | 19,32% | 15,30 | 17,59% | 9,39 | 10,96% | 13,19 | 21,71% |
| Amortissements nets ⁽³⁾ | 0,00 | 0,00% | 0,10 | 0,12% | 0,10 | 0,12% | -5,73 | -6,69% | 2,95 | 4,85% |
| Provisions nettes ⁽³⁾ | -10,72 | 14,13% | 0,84 | 1,00% | 0,00 | 0,00% | 45,41 | 53,02% | -32,98 | -54,28% |
| Sous-total charges internes | -10,72 | -14,13% | 0,94 | 1,12% | 0,10 | 0,12% | 39,68 | 46,32% | -30,03 | -49,42% |
| Total | 14,80 | 19,51% | 17,13 | 20,44% | 15,40 | 17,71% | 49,06 | 57,28% | -16,84 | -27,71% |
| Résultat courant | 61,06 | 80,48% | 66,65 | 79,56% | 71,58 | 82,29% | 36,59 | 42,72% | 77,61 | 127,71% |
| Résultat exceptionnel | 0,02 | 0,03% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | -0,01 | -0,01% |
| Résultat net | 61,08 | 80,51% | 66,65 | 79,56% | 71,58 | 82,29% | 36,59 | 42,72% | 77,60 | 127,70% |
| Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement | 0,58 | 0,76% | 2,15 | 2,57% | 1,58 | 1,82% | 8,59 | 10,03% | 29,61 | 48,72% |
| Revenus distribués avant prélèvement | 60,50 | 79,75% | 64,50 | 76,99% | 70,00 | 80,47% | 28,00 | 80,47% | 48,00 | 78,98% |

⁽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 | 0 | | | | | 3 | 0 | | | | | 38 |
| Montant des factures en € | 0 | 72 | 0 | 0 | -528 | -456 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 699 440 | 2 699 440 |
| Pourcentage des achats de l'exercice | 0,00% | 0,02% | 0,00% | 0,00% | -0,14% | -0,12% | | | | | | |
| Pourcentage du CA de l'exercice | | | | | | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 83,05% | 83,05% |

Tableau 7 - Emploi des fonds

| | Total au 31/12/2020 | Durant l'année 2021 | Total au 31/12/2021 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| Fonds collectés | 37 247 281 | -132 500 | 37 114 781 |
| + 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 | -1 523 617 | -505 468 | -2 029 085 |
| - 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 | -1 779 511 | -637 968 | -2 417 479 |

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 31/12/2021 : 47 385 | | |
| Placements immobiliers | 38 668 317,68 | |
| Autres actifs nets ⁽¹⁾ | 1 498 014,97 | |
| Valeur comptable | 40 166 332,65 | 847,66 |
| Valeur vénale des immobilisations locatives | 65 700 000,00 | |
| Autres actifs nets ⁽¹⁾ | 1 498 014,97 | |
| Valeur de réalisation | 67 198 014,97 | 1 418,13 |
| Commissions de souscription au moment de la reconstitution | 7 969 779,44 | |
| Total | 7 969 779,44 | |
| 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 6,89 % | 4 530 000,00 | |
| Total | 4 530 000,00 | |
| Valeur de reconstitution | 79 697 794,41 | 1 681,92 |

⁽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 2021

| 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 | 39 630 023 |

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

| | 31/12/2021 | | 31/12/2020 | | | | | |
|---|-----------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|---|----------------------|---|----------------------|
| | 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 | + | 65 700 000,00 | + | 38 913 317,68 | + | 66 300 000,00 |
| Immobilisations en cours | | | | | | | | |
| Provisions liées aux placements immobiliers | | | | | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | | | | | | | | |
| Gros entretiens | - | 245 000,00 | - | 105 000,00 | | | | |
| 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) | | 38 668 317,68 | | 65 700 000,00 | | 38 808 317,68 | | 66 300 000,00 |
| 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 | + | 2 741 859,14 | + | 2 741 859,14 | + | 3 121 145,34 | + | 3 121 145,34 |
| Autres créances | + | 22 924,22 | + | 22 924,22 | + | 14 519,43 | + | 14 519,43 |
| Provision pour dépréciation des créances | - | 603 225,66 | - | 603 225,66 | - | 2 173 655,10 | - | 2 173 655,10 |
| Valeurs de placement et disponibilités | | | | | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | | + | 400 908,48 | + | 400 908,48 |
| Fonds de remboursement | | | | | | | | |
| Autres disponibilités | + | 1 015 437,10 | + | 1 015 437,10 | + | 169 080,01 | + | 169 080,01 |
| Total III (actifs d'exploitation) | | 3 176 994,80 | | 3 176 994,80 | | 1 531 998,16 | | 1 531 998,16 |
| Provisions pour risques et charges | | | | | | | | |
| Provisions pour Litiges et risques | | | | | | | | |
| Dettes | | | | | | | | |
| Dettes financières | - | 205 563,62 | - | 205 563,62 | - | 203 784,18 | - | 203 784,18 |
| Dettes d'exploitation | - | 67 294,00 | - | 67 294,00 | - | 364,73 | - | 364,73 |
| Dettes diverses | - | 650 702,21 | - | 650 702,21 | - | 696 675,94 | - | 696 675,94 |
| Dettes diverses/Distribution | - | 757 920,00 | - | 757 920,00 | - | 47 858,00 | - | 47 858,00 |
| Total IV (passifs d'exploitation) | | -1 681 479,83 | | -1 681 479,83 | | -948 682,85 | | -948 682,85 |
| Comptes de régularisation actif et passif | | | | | | | | |
| Charges constatées d'avance | | | | | | | | |
| Produits constatés d'avance | | | | | | | | |
| Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts) | + | 2 500,00 | + | 2 500,00 | + | 7 500,00 | + | 7 500,00 |
| Total V (comptes de régularisation) | | 2 500,00 | | 2 500,00 | | 7 500,00 | | 7 500,00 |
| Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V) | | 40 166 332,65 | | | | 39 399 132,99 | | |
| Valeur estimée du patrimoine * | | | | 67 198 014,97 | | | | 66 890 815,31 |

* 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 01/01/2021 | Affectation résultat N-1 | Autres Mouvements | 31/12/2021 |
|--|---|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| Capital | | | | |
| Capital souscrit | 33 477 500,00 | | -308 000,00 | 33 169 500,00 |
| Capital en cours de souscription | | | | |
| Primes d'émission et de fusion | | | | |
| Primes d'émission ou de fusion | 4 239 697,73 | | 175 500,00 | 4 415 197,73 |
| Primes d'émission en cours de souscription | | | | |
| Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion | -2 016 806,71 | | -505 468,00 | -2 522 274,71 |
| 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 | 1 855 052,05 | 410 273,28 | | 2 265 325,33 |
| Résultat de l'exercice | | | | |
| Résultat de l'exercice N-1 | 1 755 459,28 | -1 755 459,28 | | |
| Résultat de l'exercice N | | | 3 683 067,66 | 3 683 067,66 |
| Acompte sur distribution | | | | |
| Acomptes sur distribution N-1 | -1 345 186,00 | 1 345 186,00 | | |
| Acomptes sur distribution N | | | -2 277 900,00 | -2 277 900,00 |
| Total général | 39 399 132,99 | 0,00 | 767 199,66 | 40 166 332,65 |

État des engagements hors bilan

| Engagements donnés | Montant (€) | Engagements reçus | Montant (€) |
|--|--------------|---|-------------------|
| Aval et cautions bancaires | | Aval et cautions bancaires locataires | 410 020 |
| Échéances VEFA restantes | | Crédit revolving non tiré au 31/12/2021 | 10 000 000 |
| Garanties hypothécaires | | Total | 10 410 020 |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | | | |
| Emprunts et dettes financières divers | | | |
| Total | NÉANT | | |

Compte de résultat

| | Au 31/12/21 (en €) | Au 31/12/20 (en €) |
|--|---------------------|----------------------|
| Produits de l'activité immobilière | | |
| Loyers | 3 630 993,32 | 4 064 748,27 |
| Abandons de loyers COVID-19 | - 775 653,51 | |
| Charges facturées | 119 683,43 | 97 227,65 |
| Produits des participations contrôlées | | |
| Produits annexes | | |
| Produits annexes | -2 405,00 | 2 914,63 |
| Reprises de provisions | 105 000,00 | 380 000,00 |
| Transferts de charges immobilières | | |
| Total I : Produits Immobiliers | 3 077 618,24 | 4 544 890,55 |
| Charges de l'activité immobilière | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 119 683,43 | 97 227,34 |
| Travaux de gros entretiens | | |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | | |
| Charges annexes | | |
| Autres charges Immobilières | 228 482,40 | 211 400,95 |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens | 245 000,00 | 105 000,00 |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | | |
| Dépréciations des titres de participations contrôlés | | |
| Total II : Charges Immobilières | 593 165,83 | 413 628,29 |
| Résultat de l'activité immobilière (A=I-II) | 2 484 452,41 | 4 131 262,26 |
| Produits d'exploitation | | |
| Transferts de charges d'exploitation | 31 200,00 | 36 566,40 |
| Divers produits d'exploitation | 1,01 | 4,37 |
| Reprises d'amortissement d'exploitation | | |
| Reprises de provision d'exploitation | | |
| Reprises de provision pour créances douteuses | 1 588 789,70 | |
| Total I : Produits d'exploitation | 1 619 990,71 | 36 570,77 |
| Charges d'exploitation | | |
| Commissions de la société de gestion | 257 779,35 | 105 442,49 |
| Honoraires de souscription | 31 200,00 | 36 566,40 |
| Diverses charges d'exploitation | 64 959,68 | 69 378,92 |
| Pertes sur créances irrécouvrables | | |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | 5 000,00 | 5 000,00 |
| Dotations aux provisions d'exploitation | | |
| Dépréciation des créances douteuses | 18 360,26 | 2 173 655,10 |
| Total II : Charges d'exploitation | 377 299,29 | 2 390 042,91 |
| Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II) | 1 242 691,42 | -2 353 472,14 |
| Produits financiers | | |
| Dividendes des participations non contrôlées | | |
| Produits d'intérêts des comptes courants | | |
| Autres produits financiers | -41,14 | 5 158,59 |
| Reprises de provisions sur charges financières | | |
| Total I : Produits financiers | -41,14 | 5 158,59 |
| Charges financières | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | | |
| Charges d'intérêts des comptes courants | | |
| Autres charges financières | 43 749,99 | 27 489,43 |
| Dépréciations sur charges financières | | |
| Total II : Charges financières | 43 749,99 | 27 489,43 |
| Résultat financier (C=I-II) | -43 791,13 | -22 330,84 |
| Produits exceptionnels | | |
| Produits exceptionnels | | |
| Reprise de provisions exceptionnelles | | |
| Total I : Produits exceptionnels | | |
| Charges exceptionnelles | | |
| Charges exceptionnelles | 285,04 | |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | | |
| Total II : Charges exceptionnelles | | |
| Résultat exceptionnel (D=I-II) | | |
| Résultat de l'exercice (A+B+C+D) | 3 683 067,66 | 1 755 459,28 |
| Total Général | 4 697 567,81 | 4 586 619,91 |

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

| | Exercice 2021 | | Exercice 2020 | |
|--|------------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|
| | Valeurs comptables (en €) | Valeurs estimées (en €) | Valeurs comptables (en €) | Valeurs estimées (en €) |
| Terrains et constructions locatives | | | | |
| Locaux commerciaux | 2 043 282 | 3 056 930 | 2 043 282 | 2 926 223 |
| Résidences hôtelières / étudiantes | 36 870 036 | 62 643 070 | 36 870 036 | 63 373 777 |
| Total | 38 913 318 | 65 700 000 | 38 913 318 | 66 300 000 |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Locaux commerciaux | | | | |
| Résidences hôtelières / étudiantes | | | | |
| Total | | | | |
| Total général | 38 913 318 | 65 700 000 | 38 913 318 | 66 300 000 |

Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la 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 2021 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 2021.

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, 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 01/01/2021 | Augmentations | Diminutions | Valeurs brutes au 31/12/2021 |
|-------------------------------------|------------------------------|---------------|-------------|------------------------------|
| 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 01/01/2021 | Dotations | Reprises | Provisions au 31/12/2021 |
|---|--------------------------|-------------------|--------------------|--------------------------|
| Dépréciation exceptionnelle immobilisations locatives | | | | |
| Gros entretiens | 105 000,00 | 245 000,00 | -105 000,00 | 245 000,00 |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| Total | 105 000,00 | 245 000,00 | -105 000,00 | 245 000,00 |

État des provisions pour gros entretiens

| | Montant provision au 01/01/2021 | Dotations | | Reprises | | Montant provision 31/12/2021 |
|-------------------|---------------------------------|------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|------------------------------|
| | | Achat d'immeuble | Patrimoine existant 01/01 | Vente d'immeuble | Patrimoine existant 01/01 | |
| Dépenses sur 2021 | 65 000 | | | | 65 000 | |
| Dépenses sur 2022 | | | 165 000 | | | 165 000 |
| Dépenses sur 2023 | | | | | | |
| Dépenses sur 2024 | | | | | | |
| Dépenses sur 2025 | 40 000 | | 80 000 | | 40 000 | 80 000 |
| Dépenses sur 2026 | | | | | | |
| Total | 105 000 | | 245 000 | | 105 000 | 245 000 |

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 | 2 138 633,48 | 2 138 633,48 | |
| Autres créances | 22 924,22 | 22 924,22 | |
| Charges constatées d'avance | | | |
| Autres comptes de régularisation | 2 500,00 | 2 500,00 | |
| Total | 2 164 057,70 | 2 164 057,70 | |

| Dettes | Montants | A un an au plus | A plus d'un an et 5 ans au plus | A plus de 5 ans |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------------------|-------------------|
| Dettes financières | 205 563,62 | | | 205 563,62 |
| Dettes d'exploitation | 67 294,00 | 67 294,00 | | |
| Dettes diverses | 650 702,21 | 650 702,21 | | |
| Dettes diverses / Distributions | 757 920,00 | 757 920,00 | | |
| Produits constatés d'avance | | | | |
| Total | 1 681 479,83 | 1 475 916,21 | | 205 563,62 |

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

État des capitaux propres

| | Montants au 01/01/2021 | Augmentations | Diminutions | Montants au 31/12/2021 |
|---|---------------------------|-------------------|--------------------|---------------------------|
| Capital | 33 477 500,00 | 49 000,00 | -357 000,00 | 33 169 500,00 |
| Prime d'émission | 4 239 697,73 | 175 500,00 | | 4 415 197,73 |
| Prélèvement sur prime d'émission | -2 016 806,71 | | -505 468,00 | -2 522 274,71 |
| Prime de fusion | | | | |
| Prélèvement sur prime de fusion | | | | |
| Plus ou Moins-values réalisées sur cessions d'immeubles | | | | |
| Total | 35 700 391,02 | 224 500,00 | -862 468,00 | 35 062 423,02 |

Affectation du résultat N-1

| Éléments | Montants au 01/01/2021 | Résultat N-1 | Acomptes versés | Montants au 31/12/2021 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------|----------------------|---------------------------|
| Report à Nouveau début exercice | 1 855 052,05 | 1 755 459,28 | -1 345 186,00 | 2 265 325,33 |
| Total | 1 855 052,05 | 1 755 459,28 | -1 345 186,00 | 2 265 325,33 |

Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

| Éléments | Montants 31/12/2021 | Montants 31/12/2020 | Variations |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------|
| Autres charges immobilières | | | |
| Charges locatives non récupérables | 16 681,40 | 3 233,95 | 13 447,45 |
| Honoraires divers | | | |
| Impôts et taxes non récupérables | 211 801,00 | 208 167,00 | 3 634,00 |
| Total | 228 482,40 | 211 400,95 | 17 081,45 |

| | | | |
|---|------------------|-----------------|------------------|
| Produits annexes immobiliers | | | |
| Produits annexes | -2 405,00 | 2 914,63 | -5 319,63 |
| Transfert de charges immobilières | | | |
| Transfert de charges sur honoraires de ventes | | | |
| Total | -2 405,00 | 2 914,63 | -5 319,63 |

| Éléments | Montants 31/12/2021 | Montants 31/12/2020 | Variations |
|---|------------------------|------------------------|------------------|
| Autres charges d'exploitation | | | |
| Honoraires divers (commissaire aux comptes, dépositaire, expert immobilier) | 42 565,00 | 34 205,00 | 8 360,00 |
| Impôts et taxes (CVAE, CFE) | 11 735,40 | 25 182,00 | -13 446,60 |
| Autres charges d'exploitation | 10 659,28 | 9 991,92 | 667,36 |
| Total | 64 959,68 | 69 378,92 | -4 419,24 |
| Produits d'exploitation | | | |
| Transfert de charges d'exploitation | 31 200,00 | 36 566,40 | -5 366,40 |
| Autres produits d'exploitation | 1,01 | 4,37 | -3,36 |
| Total | 31 201,01 | 36 570,77 | -5 369,76 |

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2021, 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 au conflit russo-ukrainien ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2022.

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, notre 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, **sept (7) collaborateurs** ont été identifiés, pour l'exercice 2020-2021, 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 24 mai 2022.

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 2020-2021 a représenté **2,8** millions d'euros pour un effectif de **61** personnes au 30 septembre 2021.

Ce montant total se décompose en :

- montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : **2,6** millions d'euros, soit **94%** 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%** 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 SCPI LOGIPIERRE 3 lors des réunions régulières qui se sont tenues depuis la dernière Assemblée Générale des associés.

Les chiffres significatifs de votre SCPI sont les suivants :

- Les loyers de l'exercice 2021 ont atteint 2 855 339,81 € contre 4 064 748,27 € en 2020. Cette baisse résulte de l'absence des compléments de loyers et des gestes commerciaux accordés aux locataires, liés aux mesures restrictives imposées par le gouvernement en vue d'endiguer la pandémie COVID-19.
- Le bénéfice de l'exercice 2021 est de 3 683 067,66 € contre 1 755 459,28 € en 2020. L'amélioration du résultat est due à une reprise importante de provisions pour dépréciation des créances douteuses (env. 1,6 M€), liée à la signature de protocoles avec plusieurs exploitants.
- Le taux d'occupation financier moyen est, au titre de l'exercice, de 78,64 % du fait des abandons et des reports de loyers octroyés.
- Le dividende de l'année 2021 a été de 48 € par part, en augmentation par rapport à l'année précédente, mais n'a pas encore retrouvé son niveau antérieur à la crise sanitaire liée à la COVID-19.
- Le taux de rendement au titre de l'exercice est de 3 %.

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 2021, 440 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 des confinements, le rôle du Conseil de Surveillance a été de s'assurer qu'il n'y ait pas de renégociation des baux existants, ni d'abandons de loyers excessifs sur l'exercice, en privilégiant l'étalement des échéances des locataires. La Société de Gestion fait un important suivi des locataires pour éviter tout incident irréversible et prendre les décisions nécessaires pour protéger au mieux les intérêts des associés. Des protocoles ont été signés sur l'exercice avec les locataires en vue de l'étalement du règlement des arriérés de loyers résultant de la crise sanitaire liée à la COVID-19 sur les exercices 2021 à 2023.

La procédure d'encaissement des loyers doit faire l'objet d'un suivi permanent de la part de la Société de Gestion.

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 2021, cette commission s'élève à 257 779,35 € 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 2021, cette commission s'élève à 31 200,00 € 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 invitons, par la même occasion, à désigner six (6) membres du Conseil de Surveillance dont les mandats sont à échéance à l'issue des délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

Il est rappelé que pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance, seuls les votes des associés présents et/ou les votes exprimés par correspondance sont pris en compte.

Vous avez reçu un bulletin de vote. Dans le cas où vous ne pouvez pas participer en présentiel à ladite Assemblée Générale, nous demandons aux associés de bien vouloir voter par correspondance ou de donner procuration au Président de l'Assemblée Générale ou à un associé présent physiquement pour que le vote puisse être pris en compte.

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 2021

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 LOGIPIERRE 3 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 2021 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, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle 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 portons à votre connaissance

les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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 « valeurs estimées » 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 directement 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.

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 25 mai 2022

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Malcom SOSSOU

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 2021)

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 2021, 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 2021, 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 2021, 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 2021, cette commission s'élève à 257 779,35 € 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 2021, cette commission s'élève à 31 200,00€ hors taxes.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 25 mai 2021

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Malcom SOSSOU

Assemblée Générale Ordinaire du 22 juin 2022

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 2021 -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,
arrête le capital social au 31 décembre 2021 à 33 169 500,00 €.

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 2021,
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 2021.

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 2021.

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 245 000,00 € ;

2°/ décide

après avoir constaté que :

- le bénéfice de l'exercice s'élève à 3 683 067,66 €
- auquel s'ajoute le compte « report à nouveau » qui s'élève à 2 265 325,33 €

■ **formant ainsi un bénéfice distribuable de 5 948 392,99 €**

de répartir une somme de **2 277 900,00 €**, correspondant à 48,00 € 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 1 405 167,66 € sur le compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de 3 670 492,99 €.

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 2021 à :

- **valeur comptable :**
40 166 332,65 €, soit 847,66 € par part
- **valeur de réalisation :**
67 198 014,97 €, soit 1 418,13 € par part
- **valeur de reconstitution :**
79 697 794,41 €, soit 1 681,92 € 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

- Arrivée à échéance des mandats des Commissaires aux Comptes titulaire et suppléant -

L'Assemblée Générale,

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

Constatant l'échéance des mandats des Commissaires aux Comptes titulaire et suppléant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021,

Prenant acte de l'appel d'offres qui a été effectué et présenté aux membres du Conseil de Surveillance lors de la réunion du 02 mars 2022,

Décide :

1°/ de nommer la société **CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIÉS** dont le siège social est situé à PARIS (75008) – 19 Rue Clément Marot, en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire et ce, pour une durée de six (6) exercices qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2027 ;

2°/ de ne pas renouveler le mandat du Commissaire aux Comptes suppléant de Monsieur **Yves NICOLAS** et ce, sur le fondement des articles L.823-1 du Code de commerce et L.214-110 du Code monétaire et financier, le Commissaire aux Comptes titulaire étant une personne morale pluripersonnelle.

Neuvième résolution

- Election de membres du Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,

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

Constatant que les mandats de membres du Conseil de Surveillance de Monsieur Albert (Alby) SCHMITT ainsi que des sociétés ABEILLE RETRAITE PROFESSIONNELLE, HEXAGITE, LES MILLE PIERRES, PER et VALORIM PARTICIPATIONS arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale,

1°/ approuve l'élection de six (6) membres au Conseil de Surveillance et ce, pour une durée de trois (3) années, conformément à l'article 18 des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2024, parmi la liste des candidats ci-dessous ;

2°/ prend acte que sont élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix parmi :

■ Membres sortants se représentant

(par ordre alphabétique)

ABEILLE RETRAITE PROFESSIONNELLE

Société anonyme

Détenant 7 576 parts

833 105 067 R.C.S. NANTERRE

APE 6511Z

Siège social : 70 Avenue de l'Europe – 92270 BOIS-COLOMBES

Représentée par Monsieur Benoît POZZO di BORGO

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1

LES MILLE PIERRES

Société civile

Détenant 526 parts

452 712 920 R.C.S. PARIS

APE 6820B

Siège social : 49 Rue Saint-Vincent – 75018 PARIS

Représentée par Monsieur Michel PRATOUCY

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 2

PER

Société civile

Détenant 32 parts

518 867 973 R.C.S. NANTERRE

APE 6820B

Siège social : 2 Le Parc Offenbach 213 33 Rue Général Cartault – 92800 PUTEAUX

Représentée par Monsieur Jean-Marie PICHARD

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1

Monsieur Albert (Alby) SCHMITT

Né le 14 octobre 1961

Demeurant à SEICHAMPS (54280)

Détenant 60 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années : Actuellement, Membre de l'Autorité environnementale nationale et responsable du secteur « risques industriels et naturels » à l'IGEDD, Précédemment, Responsable de la mission d'Inspection générale pour la région Grand Est et Président de la mission d'Autorité environnementale du Grand Est

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 3

VALORIM PARTICIPATIONS

Société civile

Détenant 10 parts

497 953 307 R.C.S. MARSEILLE

APE 6820B

Siège social : 360 Avenue du Prado – 13008 MARSEILLE

Représentée par Monsieur Pierre ROCCA

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 2

■ Associés faisant acte de candidature

(par ordre alphabétique)

AVENIR IMMOBILIER

Société civile immobilière

Détenant 16 parts

498 830 926 R.C.S. BLOIS

APE 6820B

Siège social : 1 Route de Sassay Contres -
41700 LE CONTROIS-EN-SOLOGNE

Représentée par Madame Brigitte GIRARDIN

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

Monsieur Olivier BLICQ

Né le 12 novembre 1957

Demeurant à LILLE (59)

Détenant 10 parts en nue-propriété et 5 parts en pleine propriété

Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années : Investisseur Privé

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 13

Monsieur François DECAUX

Né le 08 juillet 1966

Demeurant à CLERMONT (60)

Détenant 16 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Co-Gérant d'une SARL au statut de loueur en meublé professionnel – Formateur en centre de formation pour adultes en mathématiques et sciences jusqu'à bac+3 – Gestion en direct de son portefeuille de valeurs mobilières

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

JACQUES DE JUVIGNY PARTICIPATIONS

Société civile

Détenant 40 parts

478 332 844 R.C.S. STRASBOURG

APE 6420Z

Siège social : 2 Impasse des bonnes gens – 67000 STRASBOURG

Représentée par Monsieur Jacques de JUVIGNY

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

LA PERRIERE

Société civile

Détenant 178 parts

343 406 526 R.C.S. VILLEFRANCHE-TARARE

APE 6430Z

Siège social : La Creuse – 69460 LE PERRÉON

Représentée par Monsieur Joël MAÎTRE

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 3

Monsieur Philippe MURIENNE

Né le 30 août 1958

Demeurant à BLAGNAC (31)

Détenant 20 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années : Gérant agence immobilière ERA à TOULOUSE (31)

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

Dixième 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