

# LOGIPIERRE 3

## Résidences Services



Rapport annuel 2023

# 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 31/12/2023 : 33 410 300 €

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 Mixte du 27 juin 2024

---

**Exercice 2023**

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

## Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2023

### 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.associés.scp@fiducial.fr - Site Internet : www.fiducial-gerance.fr

#### CONSEIL D'ADMINISTRATION

##### Président du Conseil d'administration

Guirec PENHOAT

##### Administrateurs

Michèle SEPHONS

Yves SKRABACZ

FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S.U.

#### DIRECTION GÉNÉRALE

Thierry GAIFFE

### Conseil de Surveillance

Société ABEILLE RETRAITE PROFESSIONNELLE,  
Présidente, prise en la personne de Benoît POZZO di BORGIO  
Société LES MILLE PIERRES, Vice-Présidente, prise en la personne de Michel PRATOUCY  
Société LA PERRIERE, prise en la personne de Joël MAITRE  
Société LA TRILOGIE, prise en la personne de Pierre ALZON  
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

#### CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS

19, Rue Clément Marot – 75008 PARIS  
Stéphane LIPSKI

### Expert immobilier

#### VIF EXPERTISE

49 Rue Châteaudun - 75009 PARIS

### Dépositaire

#### CACEIS BANK

1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS

## EDITORIAL

Chers Associés,

L'année 2023 a été marquée par un contexte macroéconomique et géopolitique très incertain. Les conflits armés, les enjeux stratégiques et les actions des banques centrales pour endiguer la résurgence de l'inflation ont rebattu radicalement les cartes établies en 2022. La hausse sans précédent des taux directeurs, inédite tant dans son ampleur que sa célérité, a eu des répercussions profondes sur les stratégies immobilières déployées par les investisseurs.

Considérée comme une année tremplin, l'année 2023 a bénéficié d'un dynamisme important, notamment par son rattrapage au niveau des fréquentations hôtelières pré-Covid. Malgré une inflation persistante sur l'année (+4,1%), de nouveaux records de RevPar ont été enregistrés. En 2023, l'investissement hôtelier d'un montant de c.a. 2Md€ accuse un très léger retard par rapport à la moyenne décennale de 2,2Md€. Il convient de noter que la croissance des performances hôtelières en 2023 est avant tout le résultat de l'augmentation considérable des prix moyens liée à l'inflation. Le marché hôtelier, grâce à sa flexibilité d'ajustement des tarifs a eu la possibilité de répercuter une hausse des prix plus que proportionnelle à l'inflation.

L'année 2024 devrait ainsi poursuivre la dynamique de rattrapage engendrée depuis 2022 et la fin des restrictions sanitaires. De plus, la baisse de l'inflation et la stabilisation des taux en ce début 2024 limitent les incertitudes et pourraient favoriser l'essor du tourisme international, sous condition qu'aucune nouvelle crise internationale n'apparaisse.

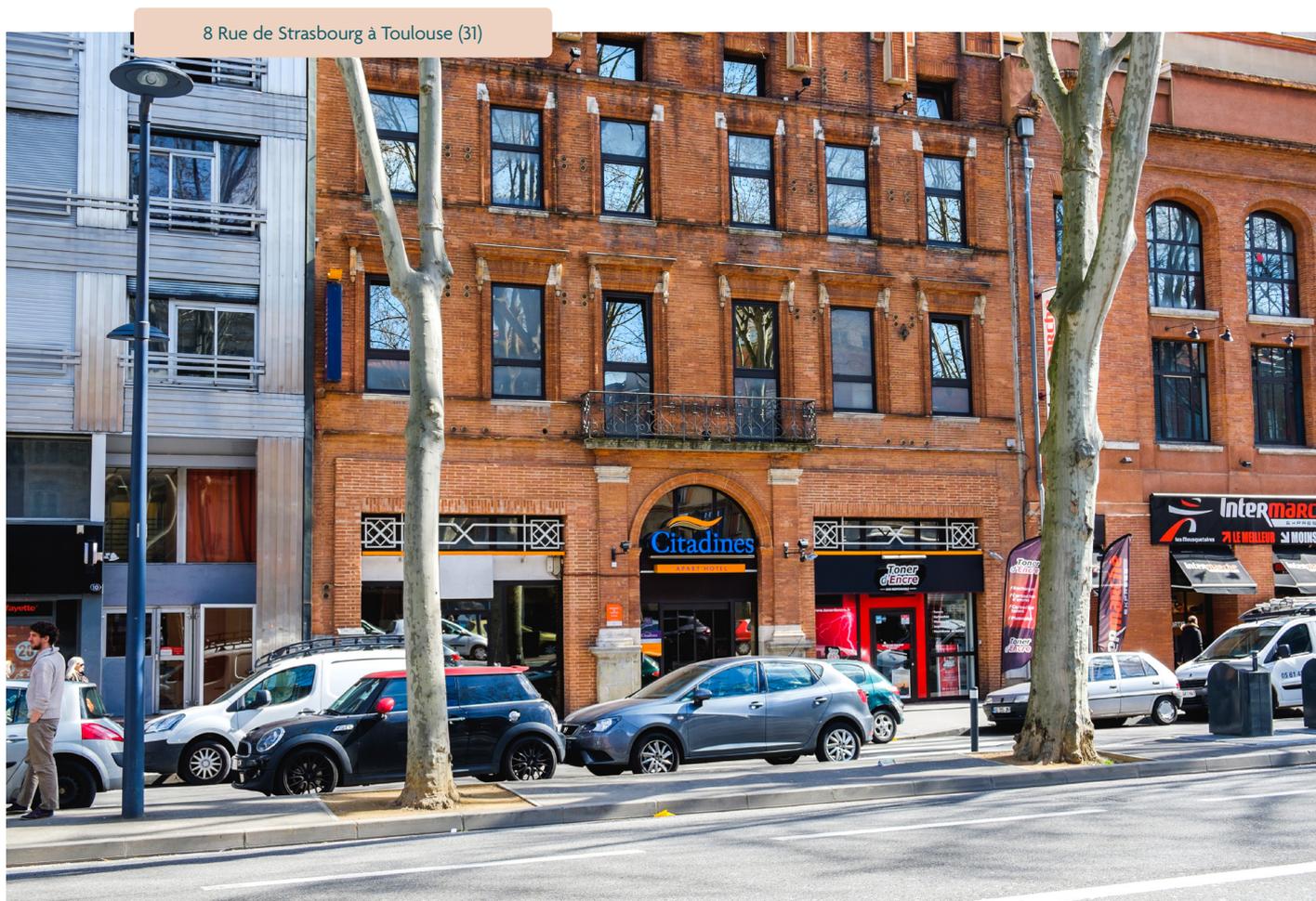
Compte tenu de son positionnement, votre SCPI LOGIPIERRE 3 a démontré toute sa résilience en 2023 dans un contexte économique restant incertain pour les acteurs du secteur. La poursuite du bon recouvrement des loyers et des arriérés, protocolés en 2020, a permis de maintenir une distribution de 85 € par part en 2023. Cette distribution comprend notamment 20 € de distribution exceptionnelle liée au recouvrement des reports de loyers. Il convient de souligner que le maintien de la relation avec les locataires reste primordial et a notamment contribué au respect des protocoles d'étalement des loyers ayant été signés.

Votre SCPI LOGIPIERRE 3 composée de six (6) actifs immobiliers affiche ainsi un taux de distribution de 5,31%.

Il convient de noter que son TRI 20 ans s'élève quant à lui à +13,58%. Le Taux d'Occupation Financier (TOF) du 2<sup>ème</sup> semestre 2024 reste stable à 100 %.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



## La SCPI en un clin d'œil

### Chiffres-clés au 31/12/2023

Capitalisation	76 366 400,00 €
Nombre de parts	47 729
Nombre d'associés	1 646
Valeur nominale de la part	700,00 €
Valeur de réalisation par part	1 389,54 €
Valeur de reconstitution par part	1 648,98 €
Prix de souscription <sup>(1)</sup>	1 600,00 €
Prix de retrait <sup>(2)</sup>	1 440,00 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

<sup>(1)</sup> Prix de souscription depuis le 1<sup>er</sup> mars 2020 dont commission de souscription incluse de 160,00 € HT, soit 10 % HT  
<sup>(2)</sup> Prix de retrait depuis le 1<sup>er</sup> mars 2020

### Patrimoine immobilier au 31/12/2023

Nombre d'immeubles	6
Valeur vénale hors droits	65 400 000 €
Taux d'occupation financier annuel	100 %
Loyers quittancés HT	4 181 863 €

### Compte de résultat 2023 en € par part

Revenus locatifs	89,41 €	Produits d'exploitation	5,29 €
		Charges non récupérables	2,73 €
		Charges financières	0,76 €
		Charges exceptionnelles	0,09 €
Produits financiers	0,00 €	Résultat net	80,54 €

### LOGIPIERRE 3

Classification SFDR	Article 8 <sup>(3)</sup>
Catégorie	Hôtels, tourisme & loisirs
Date de création	06/05/1986
Dividendes versés en 2023	85,00 € / part
TRI 10 ans 2023 <sup>(4)</sup>	9,40 %
Taux de distribution 2023 <sup>(5)</sup>	5,31 %

<sup>(3)</sup> Les fonds classés article 8 sont ceux qui promeuvent des caractéristiques environnementales et sociales en tenant compte des critères ESG dans le cadre du processus d'investissement.

<sup>(4)</sup> Source IEIF

<sup>(5)</sup> 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 au 01.01 (en €/part)

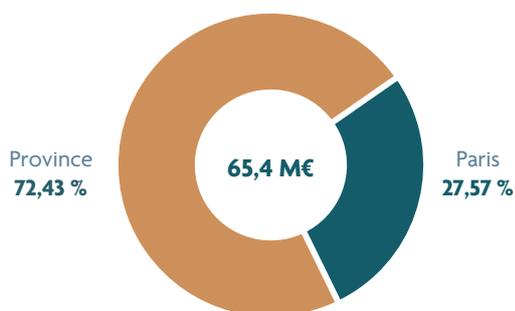


#### Évolution du TDVM / Taux de distribution <sup>(6)</sup>

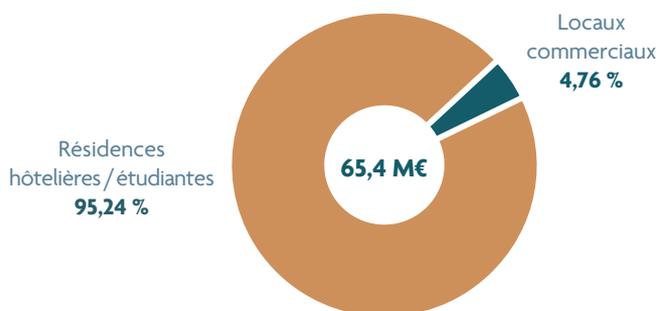


<sup>(6)</sup> TDVM de 2018 à 2020. Taux de distribution à partir de 2021.

### Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2023



Répartition géographique



Répartition par destination

## Sommaire

<b>Éditorial</b> .....	page 3
<b>La SCPI en un clin d'œil</b> .....	page 4
<b>Conjoncture économique : 2023 - 2024</b> .....	page 6
<b>Conjoncture immobilière : 2023 - 2024</b> .....	page 7
<b>Les SCPI en 2023</b> .....	page 8
<b>Votre Société de Gestion et l'investissement responsable</b> .....	page 9
<b>Rapport de la Société de Gestion</b> .....	page 12
<b>Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion</b> .....	page 16
<b>Composition du patrimoine au 31 décembre 2023</b> .....	page 18
<b>Présentation des comptes annuels</b> .....	page 19
<b>Annexe aux comptes annuels</b> .....	page 23
<b>Présentation des modifications statutaires proposées dans le cadre de la gestion du marché des parts</b> .....	page 29
<b>Rapport du Conseil de Surveillance</b> .....	page 32
<b>Rapports du Commissaire aux Comptes</b> .....	page 33
<b>Projet de texte des résolutions</b> .....	page 36
<b>Annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8</b> .....	page 41



## Conjoncture économique : 2023 - 2024

L'année 2023 a été une année marquée par un contexte macroéconomique et géopolitique très incertain. Les conflits armés, les enjeux stratégiques et les actions des banques centrales pour endiguer la résurgence de l'inflation ont rebattu radicalement les cartes établies en 2022. La hausse sans précédent des taux directeurs, inédite tant dans son ampleur que sa célérité, a eu des répercussions profondes sur les stratégies immobilières déployées par les investisseurs.

### Une croissance ralentie...

Les perspectives de croissance de la zone euro ont été régulièrement revues à la baisse tout au long de l'année 2023 : le PIB dans la zone euro n'a augmenté que de +0,6%. En France, la croissance économique s'établit à +0,9% en 2023 selon l'INSEE ; soit une baisse de 1,6 point par rapport à 2022 à cause notamment du ralentissement de la consommation et de l'investissement : les dépenses de consommation des ménages n'ont en effet progressé que de +0,7% en 2023, contre +2,1% en 2022 ; les consommateurs ayant continué de restreindre leurs dépenses. Concernant les investissements de la part des entreprises, la progression s'est limitée quant à elle à +1,2% en 2023 contre +2,3% en 2022. L'investissement s'est ralenti et les entreprises ont moins exporté, reflétant un affaiblissement de la demande extérieure et des pertes de compétitivité. Toutefois, un redressement progressif au cours de l'année 2024 semble de mise : à mesure que l'inflation recule et que la progression des salaires se poursuit, les revenus réels devraient être amenés à rebondir et contribuer ainsi à la croissance.

Dans ce contexte, le nombre de défaillances d'entreprises a augmenté de +36 % en 2023 par rapport à 2022 et le rythme s'est particulièrement accéléré au dernier trimestre 2023, avec plus de 16 800 défaillances enregistrées, au plus haut depuis 2012/2013. Cette accélération est liée au rattrapage post-covid mais surtout aux difficultés des acteurs économiques liées à la conjoncture, plus qu'à celles liés au remboursement des PGE : le nombre de défaillances devrait se maintenir en 2024 à un niveau comparable à 2023, tant la dynamique économique semble insuffisante. Ces conditions de stagnation économique interrogent sur la solvabilité des entreprises locataires et en conséquence sur le potentiel de baisse des revenus locatifs. En terme de perspectives de croissance, il est anticipé une croissance du PIB de l'ordre de +1,0% en France en 2024 ; l'activité devant rester modérée à court terme, avant de se redresser et croître de +1,5% en 2025 et 2026, soutenue dans un premier temps par la consommation, puis également par l'investissement.

### ... couplée à un repli de l'inflation

Concernant l'inflation, cette dernière a fortement baissé au cours de l'année 2023, passant de 6,7% sur un an glissant à fin 2022, à 4,1% à fin 2023. Cette baisse est portée notamment par le recul de l'inflation de l'alimentation et des produits manufacturés. Les prix de l'énergie augmentent eux aussi moins vite, malgré une certaine volatilité liée à la hausse des tarifs réglementés de vente de l'électricité en août 2023 et aux tensions géopolitiques.

Ce repli progressif de l'inflation fait suite à la mise en place d'une politique monétaire restrictive par la Banque centrale Européenne (BCE) dont le mandat fixe une cible d'inflation à 2% sur longue période. Cette tendance baissière de l'inflation devrait se poursuivre sur les prochains mois avec une modération des coûts de main d'œuvre et l'atténuation des effets des chocs énergétiques passés. Par ailleurs, des goulots d'étranglement du côté de l'offre et la réouverture de l'économie après la pandémie devraient également confirmer cette tendance de fond.

### Une hausse de taux sans précédent

Au cours de l'année 2022, la BCE avait procédé à 4 hausses de taux successives pour contrer l'inflation galopante : les taux directeurs des principales opérations de refinancement étaient ainsi passés de zéro à 2,50%.

En 2023, l'inflation étant persistante et les répercussions sur l'économie présentant un temps de latence estimé entre 12 à 18 mois, la BCE a continué de poursuivre sa politique monétaire restrictive et a procédé à 6 hausses de taux complémentaire : les taux d'intérêt des principales opérations de refinancement, celui de la facilité de prêt marginal et celui de la facilité de dépôt s'établissent à fin 2023 à respectivement 4,50 %, 4,75 % et 4,00 %.

Dans le même temps, la BCE confirme être déterminée à assurer le retour au plus tôt de l'inflation au niveau de sa cible de 2 % à moyen terme, et « considère que les taux d'intérêt directeurs se situent désormais à des niveaux qui, maintenus pendant une durée suffisamment longue, contribueront fortement à atteindre cet objectif ». Les marchés financiers anticipent dorénavant une baisse des taux dès le mois de juin 2024 pour la BCE. Le Conseil des gouverneurs fera en sorte que les taux directeurs de la BCE se situent à des niveaux suffisamment restrictifs, aussi longtemps que nécessaire.

### Perspectives 2024 pour le secteur immobilier

Pour les marchés immobiliers, la hausse des taux a été globalement intégrée dans la valorisation de nombreux actifs mais la fragmentation des marchés concerne tous les types d'actifs, dont les primes de risque peuvent encore augmenter, à savoir :

- La prime de risque locatif ;
- La prime de risque de crédit sur les emprunts d'État français compte tenu de la trajectoire budgétaire de la France jugée peu compatible avec l'objectif de réduction d'une dette publique parmi les plus élevés de la zone euro ;
- La prime de risque d'obsolescence fonctionnelle, territoriale et technique ;

Il convient de noter que la forte poussée inflationniste qui a conduit la BCE à remonter brutalement ses taux directeurs entraîne des conséquences lourdes au niveau :

- (i) de l'actif des portefeuilles : à cet égard, le volume d'investissement affiche un repli de plus de 50% par rapport à la moyenne décennale ; le montant total des transactions en immobilier commercial dépassant à peine un volume de 14Md€ en 2023 ;
- (ii) du passif des véhicules : la collecte de nouveaux capitaux est en recul très prononcé avec une collecte nette des SCPI passant de 10,2Md€ à 5,7Md€ en 2023 ;

Force est de constater que la fin de la politique ultra-accommodante des banques centrales a pesé sur les valorisations des actifs immobiliers. Les baisses de taux prévisibles en 2024, permettent d'entrevoir une reprise du secteur immobilier, tant par un retour progressif des transactions que grâce à l'amélioration des conditions de financement. Seulement l'arrivée à échéance des dettes levées dans un contexte de taux plus favorable constitue un point d'attention pour les secteurs capitalistiques tels que l'immobilier.

Si le choc de la hausse des taux d'intérêt sur la valorisation de l'immobilier est maintenant mesurable, un autre choc pourrait apparaître dont l'ampleur est aujourd'hui difficilement quantifiable, celui de la baisse potentielle des revenus locatifs en liaison avec la stagnation économique. Le consensus de marché privilégie néanmoins la perspective d'un atterrissage en douceur permettant la baisse progressive des taux d'intérêt, sans considérer les effets de décalage du resserrement des politiques monétaires sur l'activité. Le phénomène d'indexation des loyers affiche toujours un potentiel de croissance des revenus locatifs après un atterrissage des valeurs ayant été cristallisé en 2023. Le potentiel de réversion et d'indexation toujours conséquent pour les actifs immobiliers répondant à une vraie demande utilisateur semble constituer un soutien de poids pour le secteur immobilier. ■

Antoine Falempe  
Directeur du Fund Management

Source : IEIF, BDF, Immostat, BCE, INSEE

## Conjoncture immobilière : 2023 - 2024

### MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

#### *Demande placée : une nouvelle ère*

Les années se suivent mais ne se ressemblent pas : avec le recul, le beau score 2022 de la demande placée de bureaux en Île-de-France, indicateur-phare de la santé du marché, apparaît comme un rebond technique : les 2,3 millions de m<sup>2</sup> placés ont fondu jusqu'à 1,9 million en 2023, chiffre qui risque d'être au mieux un nouvel étiage. Les changements dans les modes de travail sont appréhendés comme profonds et durables, et touchent d'abord les grandes surfaces (-35% sur les immeubles de plus de 10.000 m<sup>2</sup>, -12% pour les autres).

Corrélativement, les secteurs géographiques où ces surfaces sont le plus représentées sont ceux qui souffrent le plus, particulièrement La Défense et le Croissant Ouest. De ce fait, l'offre disponible à 1 an dépasse désormais 6,5 millions de m<sup>2</sup> (+9%), localisée sur ces mêmes secteurs, auxquels on peut ajouter la 1<sup>ère</sup> couronne nord. Le taux de vacance monte encore, à 8,5% en moyenne sur l'Île-de-France, avec une bonne résistance de Paris (4%) et les difficultés habituelles de la 1<sup>ère</sup> couronne (15-16%).

Les valeurs locatives, toujours à la hausse, permettent toutefois aux propriétaires de conserver un peu d'optimisme. Les loyers « prime » continuent à grimper, les 1.000 €/m<sup>2</sup> étant régulièrement dépassés dans le QCA parisien, et les loyers moyens restent également soutenus dans les marchés centraux (à Paris, 900 €/m<sup>2</sup> en neuf ou restructuré, 700 €/m<sup>2</sup> en seconde main), La Défense restant stable à 500 €/m<sup>2</sup> et 400 €/m<sup>2</sup> respectivement.

#### *Investissement : presque à l'arrêt*

Après un exercice 2022 très correct en volume, avec 29 Md€ investis sur l'ensemble du territoire, l'année 2023 a marqué un coup d'arrêt brutal, avec une baisse de plus de 50% des volumes placés, à environ 14 Md€, soit le plus bas niveau de ces 15 dernières années.

La classe d'actifs bureaux, autrefois catégorie-reine, a définitivement perdu son aura, avec une baisse drastique de sa quote-part, qui représente aujourd'hui moins de 40% du total. Sur les 6 Md€ investis en tertiaire, plus de 40% l'ont été dans Paris intra-muros, et spécialement dans le Quartier Central des Affaires. Les autres classes d'actifs traditionnelles ont également subi une forte baisse, à l'instar des commerces, à 3 Md€ (-49%) ou de la logistique, également à 3 Md€ (-56%). Seuls les actifs alternatifs (hôtellerie, résidences gérées, santé) ont réussi à tirer leur épingle du jeu, les investisseurs misant de plus en plus sur la diversification.

Les chiffres du 1<sup>er</sup> trimestre 2024 montrent une poursuite de la baisse des volumes (2,7 Md€, en baisse de 38% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 et de 43% par rapport à la moyenne décennale). Les résultats des différentes classes d'actifs sont parmi les plus faibles enregistrés pour un début d'année : 700 M€ pour les bureaux, 400 M€ pour les commerces, 500 M€ pour la logistique, cette dernière en amélioration. L'hôtellerie fait preuve d'une éclatante santé, avec 950 M€ investis en un seul trimestre.

#### *Rendements : jusqu'où la remontée ?*

L'an dernier à la même époque, nous faisons état d'une décompression généralisée des taux de rendement, entamée depuis la rentrée 2022, et touchant toutes les classes d'actifs, à commencer par les bureaux. Et nous anticipons de nouvelles décompressions, de 50 à 150 points de base selon les actifs. Force est de constater que les taux « prime », applicables aux meilleurs actifs, ont poursuivi leur remontée tout au long de l'année 2023, jusqu'à atteindre un niveau inédit dans les

années récentes, à 4,50% pour les bureaux, 4,25% pour les commerces et 4,75% pour la logistique. La détente des taux d'intérêt constatée depuis le début de l'année apporte aux investisseurs un début d'apaisement. L'espoir d'une amélioration se dessine pour la fin 2024 ou le début 2025.

### MARCHÉS RÉSIDENTIELS

#### *Volumes en berne*

Après une année 2022 de bonne tenue (1,1 million de logements vendus dans l'ancien, soit une baisse limitée de 4,5%), nous anticipons une décreue autour de 1 million de logements. Le trou d'air s'avère beaucoup plus sérieux que prévu, avec moins de 900.000 ventes en 2023, soit une baisse de près de 20%, équivalant à un retour en arrière de 7 ans.

Dans le neuf, la baisse est encore plus marquée, avec 157.000 logements vendus en 2023, contre 236.000 en 2022, soit -33%. Les réservations poursuivent leur baisse, les délais de commercialisation s'allongent, les stocks continuent à gonfler. Beaucoup de promoteurs nationaux, comme de constructeurs de maisons individuelles, sont en grande difficulté. Le phénomène n'est pas près de s'enrayer. En effet, les nombres des permis de construire et des mises en chantier, déjà inférieurs à la moyenne décennale, poursuivent leur descente vers les plus bas historiques.

Les incertitudes macro-économiques et géopolitiques toujours présentes, renforcées par les anticipations de baisses des prix, devraient conduire à une nouvelle baisse des volumes en 2024 (probablement moins de 800.000 logements anciens, et à peine 140.000 logements neufs).

#### *Prix de vente : descente amorcée*

Dans l'ancien, la baisse des prix, déjà perceptible l'an dernier dans Paris, s'est manifestée dans toute l'Île-de-France et s'accélère à chaque trimestre (en rythme annuel, -3% à mi-année, -6% en fin d'année). La baisse des prix touche désormais les régions, qui poursuivaient encore leur rattrapage il y a 1 an, avec une décreue pour l'instant limitée (-1% en moyenne).

Dans le neuf, les prix se sont stabilisés fin 2023. Le 1<sup>er</sup> semestre 2024 devrait voir apparaître des baisses significatives, rendues nécessaires par l'état préoccupant des stocks.

#### *Ventes en bloc : des nuages à l'orage*

Conformément à la tendance observée sur les autres classes d'actifs, l'investissement résidentiel en bloc affiche un recul marqué d'une année sur l'autre (-52 %), avec seulement 2,8 Md€ investis en 2023.

L'immobilier résidentiel classique est fortement impacté (-62%) tandis que les actifs gérés affichent une meilleure résistance (-16%, à 1,1 Md€ sur l'ensemble de l'année). Cet écart s'explique notamment par le niveau des rendements, les fourchettes offertes en résidentiel classique, quoiqu'en hausse (3,50% à 5,50% selon les localisations), restant inférieures à celles négociables en résidences gérées (5% à 6,50% selon les typologies). ■

Données chiffrées : BNPPRE, BPCE SI

Rédigé en avril 2024

## Les SCPI en 2023

Le durcissement de la politique monétaire de la BCE marque la fin d'un cycle immobilier et introduit de nouveaux paradigmes pour les gérants de SCPI.

Après le record enregistré en 2022 (10,2 Mds€), la collecte nette a fortement reculé en 2023 (5,7 Mds€, -44 % par rapport à 2022). Après 20 ans de progression régulière de la collecte nette, les raisons de cette chute se trouvent dans la forte poussée inflationniste qui a conduit la BCE à remonter brutalement ses taux directeurs (10 hausses de taux consécutives en 18 mois). La fin de la politique ultra-accommodante des banques centrales a pesé sur les valorisations des actifs immobiliers avec comme conséquence une révision à la baisse des valeurs de reconstitution et *de facto* du prix de souscription de nombreuses SCPI, confrontant les Associés à une situation inédite après 30 ans de progression.

Un fort ralentissement de la collecte nette, des tensions sur le marché secondaire, une crispation du marché de l'investissement liée au renchérissement du coût de financement et enfin une révision à la baisse des valeurs d'expertises qui s'est répercutée sur le prix de souscription pour près d'un tiers des SCPI Immobilier d'entreprise.

Les SCPI ne sont pas toutes touchées de la même façon, selon leur stratégie d'allocation et d'investissement, leur effet de levier, leurs modalités de distribution... Au-delà des fondamentaux que constituent la distribution des revenus réguliers et le taux d'occupation financier, les analyses de risques sont plus que jamais requises dans cet environnement macro-économique et financier incertain.

### Le marché des SCPI

Après un bon 1<sup>er</sup> trimestre 2023 (2,4 Mds€), la **collecte nette** a commencé à ralentir au 2<sup>ème</sup> trimestre (1,7 Md€) pour s'effondrer aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestres 2023, respectivement 854 M€ et 837 M€. Il faut remonter à l'année 2014 (période post Crise Financière Globale 2010-2014) pour retrouver un montant de collecte nette aussi faible au deuxième semestre.

La collecte nette a été majoritairement réalisée par les SCPI diversifiées, suivies par les SCPI à prépondérance Bureaux et les SCPI à prépondérance Santé & éducation.

Le fait majeur de l'année 2023 concerne bien la baisse des prix de part des SCPI. L'Autorité des marchés financiers a enjoint l'ensemble des sociétés de gestion de procéder à une nouvelle estimation de la valeur de reconstitution des SCPI, en prenant en compte les dernières évolutions de la baisse des valorisations des actifs immobiliers. Au cours de l'année 2023, 32 véhicules ont vu leur prix de part baisser avec une variation comprise entre -0,57 % et -34,44 %. Enfin, 18 SCPI (5 % de la capitalisation) ont augmenté leur prix de part en 2023 avec des progressions comprises entre +0,45 % à +25,14 %.

**Le marché secondaire**, qui correspond au marché de la confrontation pour les SCPI à capital fixe et des opérations de retraits compensés pour les SCPI à capital variable, est en forte progression avec un montant total de 1,9 Md€ en 2023 contre 1,4 Md€ en 2022 et 1,3 Md€ en 2021. Sans surprise, face à l'afflux des ventes de parts de SCPI, le pourcentage des parts en attente rapporté à la capitalisation a fortement progressé à partir du 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 passant de 0,34 % au T2 2023 à 1,27 % au T3 2023 puis 2,36 % au T4 2023. Il faut remonter à l'année 1998 (2,72 %) pour retrouver un pourcentage de parts en attente rapporté à la capitalisation aussi élevé.

Si le nombre de SCPI dont les parts sont en attente était stable jusqu'en juin 2023 (moins de 30 SCPI), il a brutalement augmenté aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestres 2023 pour atteindre le nombre de 52 SCPI sur les 110 SCPI Immobilier d'entreprise. Cette augmentation des parts en attente concerne surtout les SCPI Bureaux.

Par ailleurs, la **collecte brute**, qui correspond à l'ensemble de l'activité du marché des parts des SCPI (marchés primaire et secondaire) des 46 sociétés de gestion qui gèrent les SCPI Immobilier d'entreprise et Immobilier Résidentiel (fiscales et non fiscales) s'élève à 7,7 Mds€ en 2023, revenant sur les niveaux de 2020.

La **capitalisation** des fonds immobiliers non cotés français destinés au grand public (209 SCPI, 24 OPC Grand Public et 50 SCI) atteint 128,5 Mds€ au 31 décembre 2023 contre 135,7 Mds€ au 31 décembre 2022, soit une baisse de -5 %.

### Le patrimoine immobilier des SCPI

Après le pic atteint en 2019 avec 42,3 Mds€ de transactions, le marché de l'investissement immobilier d'entreprise poursuit sa correction entamée dès 2020 pour enregistrer en 2023 un montant total de 14,3 Mds€ dans un contexte de taux d'intérêts élevés. Il faut remonter à l'année 2010 pour trouver un niveau d'investissement aussi bas.

Face au renchérissement des coûts de financement, les SCPI ont adopté une stratégie attentiste et sélective en 2023. Les investissements des SCPI ont fortement reculé (-49 %) passant de 10,7 Mds€ en 2022 à 5,5 Mds€ en 2023. Si le bureau reste toujours l'actif le plus recherché par les SCPI, il ne représente plus que 38 % (2,2 Mds€) dans l'investissement total contre 67 % des investissements en 2017. Les SCPI ont investi 1 Md€ (18 % du montant total investi) dans l'immobilier de santé en raison de la pénurie d'offre et de sa décorrélation avec les cycles économiques. Les investissements des SCPI dans les commerces sont relativement stables en 2023 puisqu'ils atteignent 900 M€ contre 873 M€ en 2021. La logistique reste un actif prisé par les SCPI puisqu'elles ont investi 855 M€ en 2023 et l'hôtellerie (500 M€ en 2023) bénéficie de l'effet de la Coupe du monde de rugby en 2023 et des Jeux Olympiques de 2024.

Selon la localisation géographique, les SCPI ont investi à hauteur de 2,5 Mds€ (soit 45 %, niveau le plus élevé) dans la zone euro, 31 % en Province, 14 % en Région parisienne et 10 % à Paris. L'Allemagne reste la première destination à l'étranger avec 610 M€, suivie par l'Espagne (461 M€), les Pays-Bas (400 M€) et le Royaume-Uni (380 M€).

Dans un marché de l'investissement à l'arrêt, les SCPI ont cédé pour 1 Md€ d'actifs immobiliers en 2023 contre 1,8 Md€ en 2022. Les bureaux (58 %) ont constitué la grande majorité des actifs cédés. La Région parisienne (37 %) et la Province (33 %) sont les 2 grandes zones géographiques de cessions.

### Les performances des indices immobiliers

Le taux de distribution moyen des SCPI Immobilier d'entreprise est stable puisqu'il s'établit à 4,52 % en 2023 contre 4,53 % en 2022 et 4,49 % en 2021. Ce taux moyen cache de fortes disparités entre les différents véhicules puisque le taux de distribution le plus faible est de 0,95 % et 8,16 % pour le plus élevé. La corrélation entre le taux de distribution et la thématique de l'investissement durable (articles 6, 8 ou 9 du règlement SFDR) n'est pas structurante.

A la suite du durcissement de la politique monétaire des banques centrales, les marchés immobiliers et donc les SCPI sont soumis à une redéfinition des conditions de création de valeur. Par ailleurs, il ne faudrait pas que la baisse du prix de souscription des SCPI se transforme en crise de confiance et de liquidité d'autant que le réajustement des valeurs d'expertises devrait se poursuivre en 2024, surtout pour les SCPI à prépondérance Bureaux situés en périphérie des métropoles pour lesquelles l'ajustement des taux de capitalisation n'est pas achevé.

Il convient de rappeler tout de même que les SCPI sont un produit de rendement et non de plus-values. Le taux de distribution (4,53 % en 2022 et 4,52 % en 2023) continuera de rester un élément clef pour attirer les investisseurs séduits par les revenus réguliers dans une perspective de long terme. ■

Source : IEIF Mars 2024

## Votre Société de Gestion et l'Investissement Responsable



### LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

FIDUCIAL Gérance est engagée en faveur du développement durable et de la création de valeur à long terme pour nos clients, nos partenaires et la société dans son ensemble. Dans cet esprit, nous nous engageons à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans nos décisions d'investissement afin de minimiser les risques, de saisir les opportunités durables et de contribuer positivement à l'environnement et aux communautés locales. Nous avons à cœur d'inscrire notre démarche d'investisseur dans une logique de progrès et tournée vers l'avenir.

Pour répondre à sa responsabilité sociétale, la Société de Gestion a développé et formalisé en décembre 2021, une charte Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) construite autour de trois valeurs fondamentales :

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

Pour suivre ces engagements, nous avons notamment mis en place :

- Une politique de gestion des risques ESG ;
- Une politique d'engagement des parties prenantes ;
- Un Comité ESG.

#### Intégration des critères ESG dans les décisions d'investissement et prise en compte des risques en matière de durabilité

Depuis 2021, nos FIA ont introduit des objectifs de gestion extra-financiers au sein de leur politique d'investissement en intégrant désormais les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans leur processus de prise de décisions d'investissement ou d'arbitrage mais aussi dans les événements liés à la gestion d'actifs (choix des fournisseurs, etc.) afin de protéger leur valeur actuelle et future.

Nous avons pour objectif d'inscrire la totalité de notre parc immobilier dans une dynamique d'amélioration continue de la performance extra-financière, notamment sur des thématiques liées à l'énergie et la biodiversité et ce, dans le respect de la bonne gouvernance. A cette fin, nous veillons à ce que les critères ESG soient systématiquement pris en compte dans le processus de sélection, d'acquisition et de gestion de nos actifs immobiliers. L'évaluation des opportunités d'investissement inclura une analyse approfondie réalisée grâce à une grille de notation extra-financière spécifique à chacun de nos produits. Cette grille comprenant de nombreux indicateurs reprend les neuf thématiques d'intérêt prédéfinis dans notre politique ESG, à savoir :

#### Environnementaux :

- Impacts sur la biodiversité et les écosystèmes locaux.
- Efficacité énergétique et utilisation responsable des ressources naturelles.
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre et adaptation aux changements climatiques.

#### Sociaux :

- Relations positives avec les communautés locales et les parties prenantes.
- Respect des droits de l'homme et des normes de travail internationales.
- Promotion de la diversité et de l'inclusion.

#### Gouvernance :

- Pratiques de gestion responsable et éthique.
- Structure de gouvernance transparente et redevabilité envers les parties prenantes.
- Lutte contre la corruption et les pratiques illégales.

Nous avons également prévu des plans de suivi et de gestion annuel pour les actifs immobiliers de façon à surveiller dans le temps les performances énergétiques, les consommations de ressources ainsi que les moyens et outils mis en place par les locataires pour améliorer les performances ESG. Au-delà de cette démarche de conviction, FIDUCIAL Gérance s'engage à mettre en œuvre les outils et moyens nécessaires lui permettant de répondre à ses obligations légales fixées par le décret tertiaire et dont l'objectif est de réduire les consommations d'énergie finale d'au moins 40% en 2030, 50 % en 2040, puis 60 % en 2050.

S'agissant de nos forêts, durant les prochains mois, FIDUCIAL Gérance complètera le dispositif ESG par, d'une part, la finalisation de sa charte de gestion durable et écoresponsable et, d'autre part, la mise en application d'une grille « ESG » de la forêt qu'elle est en train de développer, reposant sur des critères spécifiques portant sur la préservation de la biodiversité, la protection des sols, la prévention des dépérissements, le recours à des prestataires locaux.

### Engagement actif & dialogue

FIDUCIAL Gérance se distingue par sa volonté de contribuer au développement économique local, au travers du financement de l'économie réelle. Cette volonté se perçoit dans le cadre de ses activités d'acquisition et de gestion des actifs immobiliers, en contribuant par exemple au développement de commerces et centres de santé de proximité. Lorsque nous développons de nouveaux projets immobiliers ou forestiers, nous nous efforçons de respecter les normes environnementales les plus élevées. Nous privilégions les projets qui contribuent à la restauration des écosystèmes, à la préservation de la biodiversité et à la promotion de l'efficacité énergétique. De plus, nous consultons les parties prenantes locales pour nous assurer que nos projets répondent à leurs besoins et aspirations.

Etant pleinement conscients que l'amélioration des performances ESG de nos immeubles ne peut se faire sans le concours des locataires et prestataires externes, nous avons mis en place des actions d'engagement visant à favoriser une démarche participative. Nous avons adopté une approche proactive en matière d'engagement envers les sociétés dans lesquelles nous investissons, en cherchant à influencer positivement leur comportement ESG. Nous dialoguons régulièrement avec les entreprises pour les encourager à améliorer leurs pratiques durables et à publier des rapports transparents sur leurs performances ESG. Une charte fournisseur a été mise en place auprès des fournisseurs et des sous-traitants, mais également des sociétés de conseil, mandataires et conseillers en investissement financier autour de 5 engagements fondamentaux :

- 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 corruption tant vis-à-vis de ses fournisseurs ou sous-traitants que vis-à-vis de ses donneurs d'ordre ;
- Réduction des impacts environnementaux liés à son 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).

Depuis 2022, nous avons également élaboré et intégré dans nos contrats avec les prestataires, une charte chantier à faibles nuisances visant à limiter les nuisances au bénéfice des riverains, ouvriers et de l'environnement ainsi qu'un guide de bonnes pratiques à destination des locataires leur permettant d'améliorer leur performance environnementale en adoptant les bons gestes.

### Gestion écoresponsable des massifs forestiers

La gestion durable et écoresponsable des massifs forestiers gérés par FIDUCIAL Gérance s'inscrit dans une stratégie d'alignement de long terme avec des objectifs liés à la biodiversité :

- Développer une démarche de gestion durable en privilégiant un mode de sylviculture irrégulier ;
- Favoriser la protection des sols ;
- Anticiper le réchauffement climatique ;

Cela se traduit par :

#### Des plans simples de gestion

La réglementation impose à chaque propriétaire forestier possédant plus de 25 hectares, la mise en place d'un document de gestion durable appelé « Plan Simple de Gestion » agréé par les services de l'Etat.

#### Une sylviculture irrégulière

En termes de biodiversité, nous avons opéré depuis plusieurs années, une transition dans nos pratiques sylvicoles et nous nous orientons progressivement vers une sylviculture irrégulière, méthode qui exclut les coupes à blanc d'une parcelle entière. Notre pratique vers une gestion plus douce de nos forêts favorise le maintien de la biodiversité. La sylviculture irrégulière est toujours menée dans le respect de la réglementation forestière et des zonages environnementaux protégeant les habitats et les espèces (période de nidification, respect des sols, maintien d'arbres morts et des lisières, etc.).

#### Une anticipation du réchauffement climatique

Les études récentes nous permettent de mieux connaître et comparer la réaction des peuplements forestiers soumis à différentes conditions de croissance et, par conséquent, modifier les orientations de gestion en favorisant l'essence la plus adaptée ou en transformant les peuplements. Les axes importants de la gestion forestière pour minimiser les conséquences du réchauffement climatique :

- Diversifier les essences lors des reboisements ;
- Diversifier les localisations ;
- Maintenir le microclimat au sein des forêts en évitant la création de trouées dans le couvert ;
- Préserver/Protéger les sols.

#### Une meilleure protection des sols

Le sol, les arbres et les champignons sont au cœur d'un réseau très complexe, qu'il faut préserver au maximum. Conscients de la fragilité de cet équilibre, nous favorisons les opérations les moins invasives :

- pas d'exploitation des forêts lors du dégel ou après de fortes précipitations ;
- limitation des coupes blanches qui favorisent la mise à nu des sols et, donc l'érosion. Celle-ci étant synonyme de perte de matière organique ;
- contraindre les engins d'exploitation à circuler seulement sur les chemins créés à l'intérieur des parcelles pour éviter les phénomènes de tassement irrémédiable.

En outre, il est prévu de définir dans un avenir proche le déploiement sur certaines forêts de l'Indice de biodiversité potentielle.

Par ailleurs, FIDUCIAL Gérance est administrateur de l'ASSFOR, l'Association des Sociétés et Groupements Fonciers et Forestiers, qui réunit les investisseurs institutionnels de la Forêt Française. Membre de ces associations, FIDUCIAL Gérance s'engage à respecter la charte de déontologie portant sur 12 recommandations actualisées en 2015 et visant à promouvoir une gestion durable des investissements fonciers, forestiers et agricoles.

### Suivi et rapports ESG

Nous mettons en place un système de suivi régulier des performances ESG de notre portefeuille d'actifs. Ces données sont utilisées pour évaluer l'efficacité de notre politique d'investissement durable et identifier les domaines d'amélioration potentiels. Les rapports sur nos performances ESG seront publiés périodiquement sur notre site internet et transmis sur simple demande.

Vous pouvez retrouver, dès à présent, nos Rapport LEC 2022 mais également le rapport annuel PRI, sur notre site internet.

### Sensibilisation et formation des collaborateurs de la Société de Gestion

Notre démarche se veut collaborative et participative. L'ensemble de nos collaborateurs est sensibilisé aux enjeux de développement durable et d'investissement responsable au travers de la mise en place d'outils (formations, webinaires, enquêtes, etc.) mais aussi à la déontologie, à la transparence et au devoir de vigilance. Cela garantira que nos équipes soient pleinement conscientes des objectifs de notre politique et qu'elles soient en mesure de les mettre en œuvre efficacement.

Pour cela, nous avons également nommé un « ambassadeur ESG » par service dont la mission est de faire vivre la démarche en interne au sein de chaque service, afin de sensibiliser l'ensemble des collaborateurs et de permettre à tous d'y participer.

En outre, FIDUCIAL Gérance a adopté le code de conduite anticorruption Middledext contre toutes les formes de corruption. Ce code fait désormais partie intégrante du Règlement intérieur de l'entreprise.

### Notre démarche de labellisation

Dans la continuité de notre démarche ISR historique, nous avons lancé fin 2021, un chantier de labellisation de nos fonds immobiliers.

La labellisation ISR des fonds immobiliers a débuté en mai 2022 avec la labellisation de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE, suivie de celle de SELECTIPIERRE 2 en juin 2023. A court terme, les SCPI FICOMMERCE et BUROBOUTIC seront soumises au label au premier semestre 2024. Tous les autres fonds suivront la même dynamique.



Spécifiquement adapté aux véhicules immobiliers, le label ISR Immobilier est un gage de fiabilité et d'exigence qui permet aux clients de choisir plus facilement les investissements les plus adaptés à leurs valeurs en matière de durabilité et de participer activement aux transformations du secteur immobilier, nécessaires pour atteindre les objectifs climatiques et écologiques nationaux.

En adoptant cette politique d'investissement durable, notre Société de Gestion de portefeuille s'engage à jouer un rôle positif dans la transition vers une économie plus durable et résiliente. Nous considérons que les investissements responsables sont essentiels pour assurer un avenir prospère pour nos clients, la société et l'environnement. Nous nous efforcerons d'être un modèle d'excellence en matière d'investissement durable dans le secteur de l'immobilier et des forêts.

### CITATION DE T. GAIFFE :

« En tant qu'investisseur majeur, nous avons une responsabilité envers les générations futures. Nous devons apporter à nos clients et nos partenaires des solutions responsables et créatives qui contribuent positivement à notre société et au respect de notre environnement » ■

## Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale dans le cadre de la présentation des résultats de l'exercice 2023, 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 suivie 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 2023 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.

### **Résolutions Ordinaires :**

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

- Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2023,
- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2023,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions.

La Société de Gestion précise qu'aucun mandat de membres du Conseil de Surveillance n'arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

### **Résolutions Extraordinaires :**

Eu égard à la situation actuelle du marché des parts impactant l'ensemble des SCPI de la place et de la position de l'Autorité des marchés financiers à ce sujet, notamment rappelée à l'ASPIM dans un courrier du 07 juillet 2023, la Société de Gestion propose l'intégration statutaire d'outils de gestion de la liquidité en vue de lui permettre, si nécessaire, de les mettre en place **temporairement**, ensemble ou indépendamment, afin de réguler et de fluidifier au mieux le marché des parts lors de périodes délicates auxquelles les SCPI peuvent être confrontées comme cela est le cas actuellement. L'intégration statutaire desdits outils de gestion de la liquidité au nombre de quatre (4) dont les modalités sont exposées en page 29 est soumise à votre vote au moyen de quatre (4) résolutions distinctes.

En outre, en raison du développement de la partie « informations extra-financières » des SCPI et de sa récurrence obligeant à faire appel à des compétences de plus en plus pointues en la matière, la Société de Gestion sollicite de revoir le taux de la commission de gestion afin de prendre en considération le traitement de ce nouveau volet par les équipes en place et à recruter, lequel devient de plus en plus prégnant et propose de porter le taux de ladite commission de **8 % à 8,5 %**.

Enfin, il est proposé d'actualiser le dernier alinéa de l'article 11 des statuts et ce, en considération des dispositions de l'article 1844 du Code civil en le modifiant comme suit :

« Les usufruitiers et les nu-propriétaires peuvent se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun

*choisi parmi les associés. À défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est ~~seul~~ convoqué aux Assemblées Générales même extraordinaires et a seul le droit ~~d'y assister et~~ de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre. »*

Dans ce cadre, il est soumis à votre vote des résolutions à caractère extraordinaire visant principalement à intégrer statutairement l'ensemble des modifications proposées dans le cadre (i) d'une auto-régulation du marché des parts (ii) et d'obligations de reporting extra-financier de plus en plus sophistiquées et récurrentes.

### **Acquisitions payables à terme et souscription d'emprunts :**

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 2023, le crédit revolving en place n'a pas fait l'objet de tirage spécifique.

### **Échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier :**

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.

### **Jetons de présence :**

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.

### **Dotations du fonds de remboursement :**

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 2023, aucune dotation n'a été effectuée.

Vous trouverez le projet de texte des résolutions tant à caractère ordinaire qu'à caractère extraordinaire 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, pour les Associés n'ayant pas opté pour l'envoi en format dématérialisé et le vote en ligne, 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 ».

Pour les Associés ayant accepté de recevoir la documentation sous format dématérialisé, celle-ci leur est adressée par courriel avec identifiant et code personnels pour télécharger la documentation et se connecter à la plateforme de vote en ligne en vue d'exercer leur droit de vote.

L'Assemblée Générale 2024 sera tenue **en présentiel**.

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** ■

\* Pour une bonne lecture, nous vous précisons que les éléments barrés sont ceux actuellement en vigueur dans les statuts de la SCPI, qu'il est proposé de supprimer afin que le dernier alinéa de l'article 11 des statuts soit actualisé conformément aux dispositions de l'article 1844 du code civil.

## Évolution du capital

Durant l'exercice 2023, il a été enregistré la souscription de 1 402 parts au nominal de 700 € et le retrait de 732 parts. Pour mémoire, conformément à la onzième (11ème) 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 augmenté de 670 parts au nominal de 700 € soit 469 000 € pour atteindre 33 410 300 € au 31 décembre 2023, répartis sur 47 729 parts sociales.

Au 31 décembre 2023, 91 parts étaient en attente de retrait.

La collecte brute s'est élevée à 2 243 200 € au titre de l'exercice et la capitalisation de LOGIPIERRE 3 a été portée à 76 366 400 € au 31 décembre 2023, sur la base d'un prix de souscription de 1 600 €.

### Transactions hors marché

Au cours de l'année 2023, 100 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

### Mutations de parts

Au cours de l'année 2023, ce sont 283 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (11 dossiers représentant 124 parts) et de donations (3 dossiers représentant 159 parts).

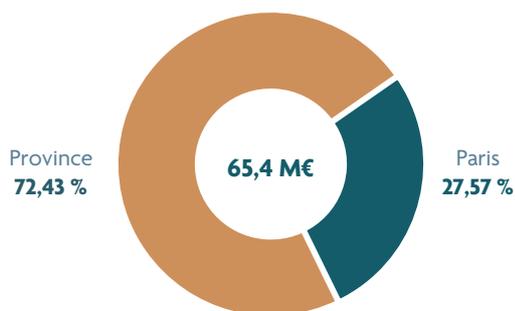
Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil. ■

## Évolution du patrimoine

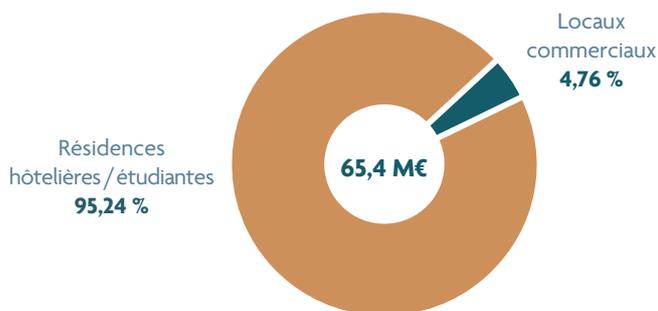
### Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2023, le patrimoine immobilier de la SCPI LOGIPIERRE 3 totalise une superficie de 17 360 m<sup>2</sup> répartis sur six (6) immeubles de la façon suivante :

### Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2023



Répartition géographique



Répartition par destination

### Valeur vénale et patrimoine immobilier

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2023 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 avec le marché, 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 2023 fait ressortir une valeur vénale globale du portefeuille estimée à 65 400 K€ hors droits, en léger repli de -2,43 % par rapport à l'expertise à fin 2022. Les baisses constatées découlent principalement de la décompression des taux de rendement et d'actualisation, compte-tenu de la conjoncture actuelle. Ces impacts ont toutefois été partiellement atténués par l'indexation des loyers et, pour certains actifs, par la fin des étalements des loyers impayés portant sur les années antérieures.

	Locaux commerciaux	Résidences hôtelières / étudiantes	Totaux
Paris	0	18 030 000	18 030 000
Province	3 113 476	44 256 524	47 370 000
<b>TOTAUX</b>	<b>3 113 476</b>	<b>62 286 524</b>	<b>65 400 000</b>

## Taux d'Occupation Financier (TOF)

2023	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
En loyer	100 %	100 %	100 %	100 %

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

## Comparaison du Taux d'Occupation Financier (TOF) 2023 par rapport à 2022

	2022	2023
TOF du 4 <sup>ème</sup> trimestre	100 %	100 %
TOF annuel moyen	100 %	100 %

### État des vacants

Le patrimoine de votre SCPI est occupé à 100 % au 31 décembre 2023.

### Situation locative

Le volume des loyers quittancés est passé de 3 730 033 € HT en 2022 à 4 181 863€ HT en 2023, soit une hausse de 12%.

Les deux actifs en renouvellement à fin 2023 ont fait l'objet d'un accord et les avenants de renouvellements sont en cours de finalisation. L'actif de Nice Grosso qui est en renouvellement au 31/03/2024 a fait l'objet d'un congé avec offre de renouvellement et fait l'objet d'une attention toute particulière.

Il est précisé que Résides Etude (pour deux actifs) est en procédure de sauvegarde.

### Provisions pour créances douteuses

Au 31 décembre 2023, le solde de la provision pour créances douteuses relatives aux locataires s'établit à 15 K€, soit une diminution très significative de 231 K€ par rapport au 31 décembre 2022 (246 K€).

Les actions en recouvrement engagées à l'encontre de l'ensemble des locataires défaillants ont permis une reprise globale des créances douteuses à hauteur de 246 K€ sur l'exercice 2023, portant principalement sur les actifs Citadines Paris 12 Chaligny (75), Citadines Strasbourg (67), Citadines Toulouse (31) et, dans une moindre mesure, sur l'hôtel de Nice Buffa (06). Le solde de la provision pour créances douteuses, soit 15 K€ au 31 décembre 2023, porte uniquement sur l'actif situé à Montpellier (34).

Par ailleurs, aucune perte ni rentrée sur créances irrécouvrables n'a été comptabilisée au cours de l'exercice 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 sont scrupuleusement respectés et les impayés ont été recouverts en 2023.

## Compte de résultat au 31 décembre 2023

### Préambule

Les états financiers complets et détaillés de LOGIPIERRE 3 arrêtés au 31 décembre 2023 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

### Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2023 :

Le résultat net de l'exercice s'établit à 3 767 K€ au 31 décembre 2023, générant une hausse significative de +15,4 % sur un an, soit +502 K€.

Cette évolution du résultat est principalement liée à une solide hausse des revenus locatifs, à 4 182 K€ en 2023, soit +452 K€ sur un an (+12,1 %). En effet, les protocoles d'accords signés en 2021 avec plusieurs exploitants afin de pouvoir récupérer une partie des loyers impayés de 2020 ont continué de produire leurs effets sur l'exercice 2023, la Société de Gestion veillant à protéger au mieux vos intérêts.

Par ailleurs, les travaux d'entretien courant ainsi que la dotation nette de la provision pour gros entretiens ont généré un produit net de 120 K€ en 2023, contre une charge nette de 100 K€ en 2022. Les travaux qui n'ont pu être réalisés sur l'exercice 2023 ont été reprogrammés ultérieurement.

L'exercice 2023 a généré une reprise nette des provisions pour créances douteuses moindre en 2023, à 231 K€, contre une reprise nette de 357 K€ sur l'exercice 2022.

Le résultat financier fait ressortir une charge de 36 K€ en 2023. Celle-ci est générée, exclusivement, par la commission de non-utilisation 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 80,54 € par part et permet ainsi, compte-tenu du solde du report à nouveau, de proposer une distribution de 85,00 € par part au vote des Associés, soit un montant stable par rapport au coupon versé au titre de l'exercice 2022.

Le rendement de votre SCPI, calculé sur le prix de souscription, s'établit ainsi à 5,31 %, également stable par rapport à l'exercice 2022.

La distribution 2023 proposée permettra ainsi d'améliorer le report à nouveau, à 26,00 € par part, si vous approuvez le projet de résolution d'affectation du résultat.

Enfin, le TRI de votre SCPI ressort respectivement à 9,40 % sur dix ans et à 9,45 % sur quinze ans.

Les perspectives 2023 restent tributaires de l'évolution du contexte macroéconomique. Une situation normative devrait se poursuivre progressivement en 2024, 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	-	27,57 %	27,57 %
Régions	4,76 %	67,67 %	72,43 %
<b>Totaux</b>	<b>4,76 %</b>	<b>95,24 %</b>	<b>100,00 %</b>

**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 <sup>(2)</sup>	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 <sup>(1)(2)</sup>
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 €
2022	32 941 300 €	- 272 960 €	47 059	1 634	196 480 €	1 600,00 €
2023	33 410 300 €	1 189 120 €	47 729	1 648	224 320 €	1 600,00 €

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

<sup>(2)</sup> 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.

**Tableau 3 - Évolution des conditions de cession ou de retrait**

Année	Nombre de parts cédées ou retirées <sup>(1)</sup>	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens (en nombre de parts)	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
2019	651	1,35 %	0	N. S.	-
2020	709	1,47 %	0	N. S.	-
2021	635	1,34 %	0	N. S.	-
2022	1 554	3,30 %	150	4 mois	-
2023	732	1,55 %	91	4 mois	-

**Tableau 4 - Évolution du prix de la part**

	2019	2020	2021	2022	2023
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	70,00 €	28,00 €	48,00 €	85,00 €	85,00 €
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix de souscription <sup>(2)(3)</sup>	1 456 €	1 600 €	1 600 €	1 600 €	1 600 €
Prix de part acquéreur moyen de l'année / Prix de souscription <sup>(4)</sup>	1 391,34 €	1 542,89 €	1 600 €	1 600 €	1 600 €
Taux de distribution <sup>(5)</sup>	5,03 %	1,81 %	3,00 %	5,31 %	5,31 %
Report à nouveau cumulé par part <sup>(6)</sup>	36,89 €	38,79 €	47,81 €	63,26 €	57,81 €

<sup>(1)</sup> Avant prélèvement.

<sup>(2)</sup> Prix de souscription au 31.12.N.

<sup>(3)</sup> Dans le rapport annuel 2022, nous avons indiqué pour les années 2019 et 2020 les prix de souscription au 31.12.N-1. Pour rappel, le prix de souscription est passé à 1 456 € au 01.03.2019 et à 1 600 € le 01.03.2020.

<sup>(4)</sup> 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.

<sup>(5)</sup> TDVM de 2019 à 2020. Le taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM) de la SCPI devient le taux de distribution à compter de 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.

<sup>(6)</sup> Report à nouveau par part constaté au 1<sup>er</sup> janvier de l'année.

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

	2019	% du Total des Revenus	2020	% du Total des Revenus	2021	% du Total des Revenus	2022	% du Total des Revenus	2023	% du Total des Revenus
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	83,24	95,70%	84,72	98,91%	60,16	99,00%	79,82	94,87%	89,41	94,88%
Produits financiers <sup>(1)</sup>	0,14	0,16%	0,11	0,13%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits divers	3,60	4,13%	0,82	0,96%	0,61	1,00%	4,32	5,13%	4,82	5,12%
<b>Total</b>	<b>86,98</b>	<b>100%</b>	<b>85,65</b>	<b>100%</b>	<b>60,77</b>	<b>100%</b>	<b>84,14</b>	<b>100%</b>	<b>94,23</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges <sup>(2)</sup></b>										
Commission de gestion	6,67	7,66%	2,20	2,57%	5,43	8,94%	8,81	10,47%	8,80	9,34%
Autres frais de gestion	3,27	3,76%	2,21	2,58%	2,03	3,33%	5,18	6,16%	6,12	6,50%
Entretien du patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1,39	1,65%	0,00	0,00%
Charges financières	0,56	0,64%	0,57	0,67%	0,92	1,52%	0,57	0,67%	0,76	0,81%
Charges locatives non récupérables	4,81	5,53%	4,41	5,14%	4,81	7,92%	5,04	5,99%	5,32	5,65%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>15,30</b>	<b>17,59%</b>	<b>9,39</b>	<b>10,96%</b>	<b>13,19</b>	<b>21,71%</b>	<b>20,99</b>	<b>24,95%</b>	<b>21,00</b>	<b>22,29%</b>
Amortissements nets <sup>(3)</sup>	0,10	0,12%	-5,73	-6,69%	2,95	4,85%	0,75	0,89%	-2,57	-2,72%
Provisions nettes <sup>(3)</sup>	0,00	0,00%	45,41	53,02%	-32,98	-54,28%	-7,48	-8,89%	-4,84	-5,14%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,10</b>	<b>0,12%</b>	<b>39,68</b>	<b>46,32%</b>	<b>-30,03</b>	<b>-49,42%</b>	<b>-6,73</b>	<b>-8,00%</b>	<b>-7,40</b>	<b>7,86%</b>
<b>Total</b>	<b>15,40</b>	<b>17,71%</b>	<b>49,06</b>	<b>57,28%</b>	<b>-16,84</b>	<b>-27,71%</b>	<b>14,26</b>	<b>16,95%</b>	<b>13,60</b>	<b>14,43%</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>71,58</b>	<b>82,29%</b>	<b>36,59</b>	<b>42,72%</b>	<b>77,61</b>	<b>127,71%</b>	<b>69,88</b>	<b>83,05%</b>	<b>80,63</b>	<b>85,57%</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>-0,01</b>	<b>-0,01%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>-0,09</b>	<b>-0,09%</b>
<b>Résultat net</b>	<b>71,58</b>	<b>82,29%</b>	<b>36,59</b>	<b>42,72%</b>	<b>77,60</b>	<b>127,70%</b>	<b>69,88</b>	<b>83,05%</b>	<b>80,54</b>	<b>85,48%</b>
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	1,58	1,82%	8,59	10,03%	29,61	48,72%	-15,12	-17,97%	-4,46	-4,73%
<b>Revenus distribués avant prélèvement</b>	<b>70,00</b>	<b>80,47%</b>	<b>28,00</b>	<b>80,47%</b>	<b>48,00</b>	<b>78,98%</b>	<b>85,00</b>	<b>101,02%</b>	<b>85,00</b>	<b>90,21%</b>

<sup>(1)</sup> Avant prélèvement<sup>(2)</sup> Hors amortissements prélevés sur la prime d'émission<sup>(3)</sup> 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)
<b>Tranche de retard de paiement</b>												
Nombre de factures	1					1	0					11
Montant des factures en €	-144	0	0	0	-72	-72	0	0	0	-11	28 934	28 923
Pourcentage des achats de l'exercice	-0,02%	0,00%	0,00%	0,00%	-0,01%	-0,01%						
Pourcentage du CA de l'exercice							0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,61%	0,61%

Tableau 7 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	37 991 781	1 730 800	39 722 581
+ Réserves sur résultats réinvestis	1 905 613		1 905 613
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)			
+ Cessions 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	-3 410 891		-4 217 268
- Frais d'acquisition non récupérables	117 004		117 004
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion			
Plus ou Moins-values réalisées sur cessions d'actifs immobiliers			
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>-2 922 285</b>	<b>924 423</b>	<b>-1 997 862</b>

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

	Montant total (en €)	Montant par part (en €)
<b>Nombre de parts au 31/12/2023 : 47 729</b>		
Placements immobiliers	38 753 317,68	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	921 302,37	
<b>Valeur comptable</b>	<b>39 674 620,05</b>	<b>831,25</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	65 400 000,00	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	921 302,37	
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>66 321 302,37</b>	<b>1 389,54</b>
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	7 870 433,60	
<b>Total</b>	<b>7 870 433,60</b>	
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 <b>6,89 %</b>	4 512 600,00	
<b>Total</b>	<b>4 512 600,00</b>	
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>78 704 335,97</b>	<b>1 648,98</b>

<sup>(1)</sup> 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 2023

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m <sup>2</sup> )	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
<b>TOTAUX</b>		<b>17 360</b>		<b>38 913 318</b>	<b>716 705</b>	<b>39 630 023</b>

\* En quote part de détention LOGIPIERRE 3 de 55,56 %.

## Présentation des comptes annuels

### État du patrimoine

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
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	+ 65 400 000,00	+ 38 913 317,68	+ 67 030 000,00
Immobilisations en cours				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 160 000,00		- 280 000,00	
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>Total I (placements immobiliers)</b>	<b>38 753 317,68</b>	<b>65 400 000,00</b>	<b>38 633 317,68</b>	<b>67 030 000,00</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
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				
<b>Total II (immobilisations financières)</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
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				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	+ 75 046,78	+ 75 046,78	+ 1 216 310,18	+ 1 216 310,18
Autres créances	+ 20 564,67	+ 20 564,67	+ 21 133,27	+ 21 133,27
Provision pour dépréciation des créances	- 14 992,21	- 14 992,21	- 246 336,17	- 246 336,17
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	+ 2 500 000,00	+ 2 500 000,00		
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 873 522,05	+ 873 522,05	+ 2 036 462,08	+ 2 036 462,08
<b>Total III (actifs d'exploitation)</b>	<b>3 454 141,29</b>	<b>3 454 141,29</b>	<b>3 027 569,36</b>	<b>3 027 569,36</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour Litiges et risques				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 213 144,82	- 213 144,82	- 209 245,89	- 209 245,89
Dettes d'exploitation	- 29 007,96	- 29 007,96	- 45 496,50	- 45 496,50
Dettes diverses	- 420 112,80	- 420 112,80	- 609 764,96	- 609 764,96
Dettes diverses/Distribution	- 1 885 573,34	- 1 885 873,34	- 1 848 600,00	- 1 848 600,00
<b>Total IV (passifs d'exploitation)</b>	<b>- 2 548 138,92</b>	<b>- 2 548 138,92</b>	<b>- 2 713 107,35</b>	<b>- 2 713 107,35</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+ 15 000,00	+ 15 000,00	+ 20 000,00	+ 20 000,00
<b>Total V (comptes de régularisation)</b>	<b>+ 15 000,00</b>	<b>+ 15 000,00</b>	<b>20 000,00</b>	<b>20 000,00</b>
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>	<b>39 674 620,05</b>		<b>38 967 779,69</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine *</b>		<b>66 321 302,37</b>		<b>67 364 462,01</b>

\* 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 01/01/2023	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2023
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	32 941 300,00		469 000,00	33 410 300,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission ou de fusion	5 520 397,73		1 261 800,00	6 782 197,73
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-3 904 081,11		-806 377,60	-4 710 458,71
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Écarts de réévaluation				
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable</b>	<b>199 599,04</b>			<b>199 599,04</b>
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>				
Réserves	1 233 817,60			1 233 817,60
<b>Report à nouveau</b>	<b>3 670 492,99</b>	<b>-693 746,56</b>		<b>2 976 746,43</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice N-1	3 265 288,44	-3 265 288,44		
Résultat de l'exercice N			3 767 321,30	3 767 321,30
<b>Acompte sur distribution</b>				
Acomptes sur distribution N-1	-3 959 035,00	3 959 035,00		
Acomptes sur distribution N			-3 984 903,34	-3 984 903,34
<b>Total général</b>	<b>38 967 779,69</b>	<b>0,00</b>	<b>706 840,36</b>	<b>39 674 620,05</b>

## Etat des engagements hors bilan

Engagements donnés	Montant (€)	Engagements reçus	Montant (€)
Aval et cautions bancaires		Aval et cautions bancaires locataires	229 240
Échéances VEFA restantes		Crédit revolving non tiré au 31/12/2023	10 000 000
Garanties hypothécaires		<b>Total</b>	<b>10 229 240</b>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers			
<b>Total</b>	<b>NÉANT</b>		

## Compte de résultat

	Au 31/12/2023 (en €)	Au 31/12/2022 (en €)
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	4 181 862,65	3 730 032,50
Abandons de loyers COVID-19		
Charges facturées	97 665,15	98 304,99
Produits des participations contrôlées		
<b>Produits annexes</b>		
Produits annexes	1 177,53	5 253,49
Reprises de provisions	280 000,00	245 000,00
Transferts de charges immobilières		
<b>Total I : Produits Immobiliers</b>	<b>4 560 705,33</b>	<b>4 078 590,98</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	97 665,15	98 304,99
Travaux de gros entretiens		65 000,00
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
<b>Charges annexes</b>		
Autres charges Immobilières	248 889,72	235 629,13
Dotations aux provisions pour gros entretiens	160 000,00	280 000,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
<b>Total II : Charges Immobilières</b>	<b>506 554,87</b>	<b>678 934,12</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)</b>		<b>3 399 656,86</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Transferts de charges d'exploitation	224 320,00	196 480,00
Divers produits d'exploitation	1,27	1,49
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	246 335,30	414 797,94
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>470 656,57</b>	<b>611 279,43</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	411 577,77	411 644,75
Honoraires de souscription	224 320,00	196 480,00
Diverses charges d'exploitation	61 978,60	45 661,46
Pertes sur créances irrécouvrables		
Dotations aux amortissements d'exploitation	5 000,00	7 500,00
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	14 991,34	57 908,45
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>	<b>717 867,71</b>	<b>719 194,66</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)</b>	<b>-247 211,14</b>	<b>-107 915,23</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>Total I : Produits financiers</b>		
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	35 575,54	26 453,19
Dépréciations sur charges financières		
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>35 575,54</b>	<b>26 453,19</b>
<b>Résultat financier (C=I-II)</b>	<b>-35 575,54</b>	<b>-26 453,19</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels		
Reprise de provisions exceptionnelles		
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>		
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	4 042,48	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>	<b>4 042,48</b>	
<b>Résultat exceptionnel (D=I-II)</b>	<b>-4 042,48</b>	
<b>Résultat de l'exercice (A+B+C+D)</b>	<b>3 767 321,30</b>	<b>3 265 288,44</b>
<b>Total Général</b>	<b>5 031 361,90</b>	<b>4 689 870,41</b>

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b><i>Terrains et constructions locatives</i></b>				
Locaux commerciaux	2 043 282	3 113 476	2 043 282	3 073 052
Résidences hôtelières / étudiantes	36 870 036	62 286 524	36 870 036	63 956 948
<b>Total</b>	<b>38 913 318</b>	<b>65 400 000</b>	<b>38 913 318</b>	<b>67 030 000</b>
<b><i>Immobilisations en cours</i></b>				
Locaux commerciaux				
Résidences hôtelières / étudiantes				
<b>Total</b>				
<b>Total général</b>	<b>38 913 318</b>	<b>65 400 000</b>	<b>38 913 318</b>	<b>67 030 000</b>

## Annexe aux comptes annuels

### INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 15 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

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 2023 ont été préparés en tenant compte du contexte évolutif de la crise économique liée au conflit russo-ukrainien et des difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives.**

**Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2023 ont été réalisées dans un environnement restant sujet à une incertitude. Il pourrait être possible que les résultats futurs des opérations de la Société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2023 et ce, en considération du contexte politique actuel.**

### 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 actifs immobiliers et les terrains ne font l'objet ni d'un amortissement, ni d'une dépréciation.

### Valeurs vénales des immobilisations locatives

L'évaluation des actifs immobiliers 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 actifs immobiliers sont évalués par les experts par le croisement de deux méthodes : la méthode par le revenu (l'expert retenant la méthode par la capitalisation du loyer net) recoupée avec la méthode par comparaison directe avec les prix des transactions constatés sur le marché sur des biens équivalents en nature et en localisation. Chaque actif immobilier 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 actif immobilier 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 actifs immobiliers listés supra sont prélevés sur la prime d'émission.

Par ailleurs, la prime d'émission peut être affectée sur les moins values réalisées sur cession d'éléments d'actifs. ■

## Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

### État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2023	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2023
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et Constructions locatives	38 913 317,68			38 913 317,68
Immobilisations en cours				
<b>Total</b>	<b>38 913 317,68</b>			<b>38 913 317,68</b>

### État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2023	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2023
Dépréciation exceptionnelle immobilisations locatives				
Gros entretiens	280 000,00	160 000,00	280 000,00	160 000,00
Provisions pour risques et charges				
<b>Total</b>	<b>280 000,00</b>	<b>160 000,00</b>	<b>280 000,00</b>	<b>160 000,00</b>

### État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 31/12/2022	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2023
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2023						
Dépenses sur 2024	160 000				160 000	
Dépenses sur 2025	120 000		160 000		120 000	160 000
Dépenses sur 2026						
Dépenses sur 2027						
Dépenses sur 2028						
<b>Total</b>	<b>280 000</b>		<b>160 000</b>		<b>280 000</b>	<b>160 000</b>

### 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	60 054,57	60 054,57		
Autres créances	20 564,67	20 564,67		
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation	15 000,00	15 000,00		
<b>Total</b>	<b>95 619,24</b>	<b>95 619,24</b>		
Dettes	Montants	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	213 144,82			213 144,82
Dettes d'exploitation	29 007,96	29 007,96		
Dettes diverses	420 112,80	420 112,80		
Dettes diverses / Distributions	1 885 573,34	1 885 573,34		
Produits constatés d'avance				
<b>Total</b>	<b>2 547 838,92</b>	<b>2 334 694,10</b>		<b>213 144,82</b>

## Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

### État des capitaux propres

	Montants au 01/01/2023	Augmentations	Diminutions	Montants au 31/12/2023
Capital	32 941 300,00	469 000,00		33 410 300,00
Prime d'émission	5 520 397,73	1 261 800,00		6 782 197,73
Prélèvement sur prime d'émission	-3 904 081,11		806 377,60	-4 710 458,71
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Plus ou Moins-values réalisées sur cessions d'immeubles				
<b>Total</b>	<b>34 557 616,62</b>	<b>1 730 800,00</b>	<b>806 377,60</b>	<b>35 482 039,02</b>

### Affectation du résultat N-1

Éléments	Montants au 01/01/2023	Résultat N-1	Acomptes versés	Montants au 31/12/2023
Report à Nouveau début exercice	3 670 492,99	3 265 288,44	-3 959 035,00	2 976 746,43
<b>Total</b>	<b>3 670 492,99</b>	<b>3 265 288,44</b>	<b>-3 959 035,00</b>	<b>2 976 746,43</b>

## Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Montants 31/12/2023	Montants 31/12/2022	Variations
<b>Autres charges immobilières</b>			
Charges locatives non récupérables	23 914,75	15 299,59	8 615,16
Honoraires divers	1 363,68	1 100,00	263,68
Impôts et taxes non récupérables	223 611,29	219 229,54	4 381,75
<b>Total</b>	<b>248 889,72</b>	<b>235 629,13</b>	<b>13 260,59</b>

<b>Produits annexes immobiliers</b>			
Produits annexes	1 177,53	5 253,49	-4 075,96
Transferts de charges immobilières			
Transferts de charges sur honoraires de ventes			
<b>Total</b>	<b>1 177,53</b>	<b>5 253,49</b>	<b>-4 075,96</b>

Éléments	Montants 31/12/2023	Montants 31/12/2022	Variations
<b>Autres charges d'exploitation</b>			
Honoraires divers (commissaire aux comptes, dépositaire, expert immobilier)	41 488,88	31 418,00	10 070,88
Impôts et taxes (CVAE, CFE)	9 153,00	2 064,00	7 089,00
Autres charges d'exploitation	11 336,72	12 179,46	-842,74
<b>Total</b>	<b>61 978,60</b>	<b>45 661,46</b>	<b>16 317,14</b>

<b>Produits d'exploitation</b>			
Transferts de charges d'exploitation	224 320,00	196 480,00	27 840,00
Autres produits d'exploitation	1,27	1,49	-0,22
<b>Total</b>	<b>224 321,27</b>	<b>196 481,49</b>	<b>27 839,78</b>

### Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2023, 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

Le durcissement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne (BCE) marque la fin d'un cycle immobilier et ouvre un nouveau paradigme pour les acteurs immobiliers : le ralentissement brutal de la collecte nette des véhicules, couplé à un marché de l'investissement à l'arrêt et à une baisse des valeurs d'expertise conduit à une refonte en profondeur des allocations stratégiques des différents acteurs à la fois privés et institutionnels. Au-delà des fondamentaux que constituent le rendement courant issu des revenus locatifs et le Taux d'Occupation Financier (TOF), les analyses de risques sont plus que jamais requises dans cet environnement macroéconomique et financier incertain, exacerbé

par les conflits géopolitiques dont les répercussions sont de plus en plus complexes à appréhender.

Au niveau de la SCPI LOGIPIERRE 3, ces événements pourraient impacter plus ou moins sensiblement de nombreux facteurs : le rendement locatif et le rendement en capital ; la valorisation des immeubles ; la pérennité des revenus locatifs ; la qualité de crédit des locataires et le respect des covenants bancaires. En conséquence, la visibilité en terme de perspectives économiques et financières est aujourd'hui fortement réduite et exige la plus grande prudence et terme de prospective pour anticiper au mieux les évolutions sociétales.

## Dispositif de contrôle et de conformité

### 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 délégataires. 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, est mise en place 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<sup>er</sup> niveau et de 2<sup>e</sup> niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3<sup>e</sup> niveau) ;
- le maintien en condition opérationnel du plan de reprise d'activité (« PRA ») est placé sous la responsabilité conjointe de la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance et de la Direction des Systèmes d'Information (« DSI ») du Groupe FIDUCIAL. Des tests de restauration du PRA sont effectués par la DSI à intervalles réguliers sur l'ensemble des applications métier et le résultat de ces tests est communiqué au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne.

#### 1.3 Le pilotage du dispositif de contrôle interne

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

Le contrôle permanent de 2<sup>e</sup> niveau, ainsi que la fonction de conformité, sont placés sous la responsabilité du RCCI. À ce titre, ce dernier s'assure de la pertinence et de l'efficacité du dispositif de contrôle interne au regard de la cartographie des risques opérationnels identifiés.

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 ;
- le respect des exigences en matière de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

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<sup>e</sup> 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 risque opérationnel correspond au risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la SGP, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation. ■

## Politique de rémunération

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, **huit (8)** collaborateurs ont été identifiés, pour l'exercice 2022-2023, 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 **21 mai 2024**.

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 2022-2023 a représenté **3,2** millions d'euros pour un effectif de **70** personnes au 30 septembre 2023.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : **3** 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 ». ■

## Présentation des modifications statutaires proposées dans le cadre de la gestion du marché des parts \*

En considération du contexte actuel mettant à l'épreuve la fluidité ainsi que la liquidité du marché des parts de l'ensemble des SCPI de la place et en considération de l'évolution de la doctrine de l'Autorité des marchés financiers à ce sujet, la Société de Gestion souhaite doter votre SCPI de plusieurs outils de gestion de la liquidité s'ajoutant à la faculté de suspension de la variabilité du capital et à celle de mise en place d'un fonds de remboursement de manière à permettre une gestion de votre SCPI adaptée et adaptable en fonction du contexte de marché en assurant via lesdits outils, une certaine fluidité et liquidité du marché des parts en cas de période de stress.

Les outils de gestion de la liquidité proposés sont au nombre de quatre (4), applicables, **temporairement, distinctement ou conjointement** et ce, en fonction du contexte tout en privilégiant l'intérêt des associés.

Leur mise en oeuvre n'est pas rétroactive et ne peut prendre effet que, sur décision de la Société de Gestion, dès lors qu'un manque de fluidité ou/et de liquidité du marché des parts sera constaté par celle-ci et ce, après l'adoption des résolutions extraordinaires soumises au vote de l'Assemblée Générale et l'obtention du nouveau visa.

Les quatre (4) outils de liquidité objet des neuvième (9<sup>ème</sup>) à douzième (12<sup>ème</sup>) résolutions sont les suivants :

### **Possibilité de compensation différée des retraits sur les douze (12) derniers mois – Neuvième résolution :**

Il est proposé aux Associés de permettre à la Société de Gestion de gérer la compensation des demandes de souscription et de retrait de la SCPI sur une période différée de douze (12) mois à compter des demandes de retrait (**la Période de Compensation**) et ce, **à condition que les fonds provenant desdites souscriptions ne soient pas encore affectés à un investissement**. L'instauration d'un tel mécanisme de gestion de la liquidité permettrait que les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné puissent ainsi être compensées avec les souscriptions réalisées sur les douze (12) derniers mois et **non encore investies**. Cet outil de gestion de la liquidité du marché des parts contribuerait ainsi, en cas d'augmentation importante des demandes de retrait, de fluidifier le marché des parts de votre SCPI par un lissage rétroactif sur douze (12) mois des demandes de retrait par rapport aux souscriptions réalisées sur ladite période. Ledit mécanisme serait en outre conditionné au respect de l'encadrement de sortie des associés développé ci-après.

Afin de permettre à la Société de Gestion de pouvoir utiliser ce mécanisme de gestion de la liquidité déjà mis en place par certaines sociétés de gestion de la place, il est proposé les modifications statutaires ci-après :

a) le point 1.1 « Principe du retrait » du point 1° « retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

#### **« 1.1 Principe du retrait**

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité.

~~Le capital social de la SCPI ne pourra diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.~~

~~Les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions.~~  
Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, **des demandes de souscription d'un montant suffisant des fonds, non encore affectés à un investissement, d'un montant suffisant provenant des demandes de souscription effectuée dans les douze (12) mois précédant la demande**

**de retrait (la « Période de Compensation ») et sous réserve de la limite prévue au 1.2 ci-dessous.**

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la Société de Gestion peut, si elle le juge utile, constituer un « fonds de remboursement » dans les conditions prévues au paragraphe 2° du présent article.

Le remboursement s'opère dans les conditions ci-après. »

b) le premier paragraphe du point 1.2.1 « Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait » du point 1.2 « Modalités de retrait » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen d'un formulaire prévu à cet effet. Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription  ~~dans la limite où il existe des souscriptions sous réserve de l'existence de fonds suffisants dont le montant est déterminé selon les modalités prévues au 1.1 ci-dessus.~~ »

c) le point 1.2.2 « Délai de remboursement » du point 1.2 « Modalités de retrait » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« 1.2.2 Délai de remboursement

~~Dans le cas où il existe une contrepartie~~ **Sous réserve de l'existence de fonds suffisants dont le montant est déterminé selon les modalités prévues au 1.1 ci-dessus**, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un (1) mois à compter de la réalisation de la demande de retrait au moyen du formulaire prévu à cet effet. »

d) le point 1.4 « Prix de retrait » du point 1° « retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

#### **1.4 Prix de retrait**

La valeur de retrait d'une part correspond au montant du nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur à la date de retrait), diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription hors taxes (H.T.).

La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

**En cas de modification du prix de souscription des parts au cours de la Période de Compensation, le prix de retrait ne peut être ni supérieur à la valeur de réalisation, ni au prix de souscription, diminué des commissions de souscription, le moins élevé constaté durant la période de compensation.**

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe les associés ayant demandé le retrait, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

**Encadrement de la sortie des associés par la mise en place d'une « gate » - Dixième résolution :**

Il est proposé aux Associés la mise en place d'une limite annuelle des demandes de retrait de part (**Gate**) par Associé en vue de réguler le marché des parts et d'assurer une fluidité de celui-ci à l'ensemble des Associés en procédant à un encadrement de la sortie des Associés adaptable par la Société de Gestion à la situation particulière du marché des parts de la SCPI à un instant donné. Ce mécanisme de Gate est couramment pratiqué dans d'autres fonds d'investissements dont les OPCV notamment. Cette limite annuelle adaptable à tout instant par la Société de Gestion en fonction du fonctionnement du marché des parts et fixée dans la note d'information, laquelle devra être modifiée lors de chaque changement de la limite, ne pourra en aucun cas être inférieure à 0,5 % du capital de votre SCPI tel qu'il existe au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice en cours. En l'espèce, sur la base du capital de votre SCPI au 1<sup>er</sup> janvier 2024 s'élevant à 33 410 300 €, la limite annuelle que pourrait mettre en place la Société de Gestion ne pourrait pas être inférieure au montant de 167 051 € correspondant à 238 parts en demande de retrait par associé. En conséquence, en cas de mise en œuvre de cet outil de gestion de la liquidité, la demande de retrait d'un associé ne pourra pas être supérieure à 238 parts sur un an dans le cas où la Société de Gestion décide de fixer le plafond annuel de sortie des associés à 0,5 % du capital de la Société, limite statutaire proposée du plafonnement. Bien entendu, en considération du fonctionnement du marché des parts de votre SCPI, ce plafond pourrait être fixé à 1 %, 2 %,... par la Société de Gestion dans la note d'information mais ne pourra jamais être fixé en deçà des 0,5 % du capital de la SCPI fixés statutairement. Dans un premier temps, la Société de Gestion n'envisage pas de mettre en œuvre cet outil de liquidité car il n'est constaté aucun problème sur le marché des parts à date.

Afin de permettre à la Société de Gestion de pouvoir utiliser ce mécanisme de gestion de la liquidité pratiqué dans d'autres fonds d'investissement, il est proposé la modification statutaire ci-après :

le premier paragraphe du point 1.2 « Modalités de retrait » du 1<sup>er</sup> « Retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

*« Un même associé ne peut passer qu'un (1) ordre de retrait à la fois. **L'ordre de retrait d'un associé ne peut porter sur un nombre de parts représentant ensemble une valeur nominale supérieure à un plafond fixé par la Société de Gestion et indiqué dans la note d'information de la SCPI, sans que ce plafond ne puisse être inférieur à 0,5 % du capital de la Société tel qu'il existe au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice en cours.** »*

Il est précisé que cette limite s'applique au mécanisme de compensation différée comme énoncé ci-dessus. En conséquence, dans notre exemple, uniquement 238 parts maximales par associé pourraient faire l'objet de l'application du mécanisme de compensation différée sur une période de douze (12) mois.

**Encadrement de la durée de validité des ordres de retrait – Onzième résolution :**

Il est proposé aux Associés d'encadrer la durée de validité des ordres de retrait afin de permettre une actualisation régulière du registre de retrait des parts. Il est proposé que cette durée de validité ne puisse pas être inférieure à quinze (15) mois, la Société de Gestion dans la note d'information pouvant prévoir une durée de validité plus longue et ce, en considération du fonctionnement du marché des parts. Toute modification de ce délai de validité fera l'objet d'une modification de la note d'information et d'une communication aux associés. Dans un premier temps, la Société de Gestion envisage que la durée de validité des ordres de retrait soit de quinze (15) mois.

Afin de permettre à la Société de Gestion de pouvoir utiliser ce mécanisme de gestion de la liquidité, il est proposé les modifications statutaires ci-après :

Ajout du paragraphe suivant à la suite du dernier paragraphe du point 1.2 « Modalités de retrait » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » :

**« La Société de Gestion peut limiter la période de validité des demandes de retrait. Cette période, qui commence à la date de l'inscription de l'ordre au registre et ne peut être inférieure à quinze (15) mois, ainsi que, le cas échéant, les modalités de sa prorogation, sont fixées par la Société de Gestion et indiquées dans la note d'information. »**

**Fonctionnement temporaire en concomitance des marchés primaire et secondaire à la discrétion de la Société de Gestion – Douzième résolution :**

Dans le cas d'un engorgement important du marché des parts s'inscrivant dans la durée, il est proposé aux Associés de donner à la Société de Gestion la faculté de pouvoir faire fonctionner le marché secondaire, de manière temporaire et en concomitance avec le marché primaire, à tout moment et de fixer les modalités d'ouverture et de suspension ainsi que de fonctionnement dudit marché dans la note d'information.

En cas de fonctionnement concomitant des marchés primaire et secondaire, l'Associé souhaitant sortir de la SCPI pourra à son choix se positionner soit sur le marché primaire, soit sur le marché secondaire. Sur le marché primaire, son retrait se fera au prix de retrait. Sur le marché secondaire, la cession sera réalisée conformément au prix fixé à l'issue de la confrontation des ordres d'achat et de vente, laquelle sera mise en place mensuellement pendant le délai de fonctionnement du marché secondaire. La mise en place du marché secondaire ne serait ainsi plus conditionnée à la suspension de la clause de variabilité du capital.

Afin de permettre à la Société de Gestion de pouvoir utiliser ce mécanisme de gestion de la liquidité, il est proposé les modifications statutaires ci-après :

a) le point 2.2 « Suspension des effets » du point 2<sup>o</sup> « Variabilité du capital » de l'article 6 « Capital variable – Variabilité du capital » désormais rédigé comme suit :

**« 2.2 Suspension des effets**

*La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin périodique d'information, site Internet, courrier,...), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six (6) mois et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.*

*La prise d'effet de cette décision entraîne :*

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif.

■ **Si le marché secondaire n'est pas déjà mis en place, la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI selon les modalités définies dans la note d'information.**

**~~Le marché secondaire (cession des parts par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI), ne fonctionnera que si le marché primaire est bloqué (pas de souscription permettant le retrait d'un associé).~~**

**Compte tenu de ce qui précède, aucun choix du marché ne pourra être opéré par le souscripteur lors de la souscription.**

b) le point 2.3 « Rétablissement des effets » du point 2<sup>o</sup> « Variabilité du capital » de l'article 6 « Capital variable – Variabilité du capital » désormais rédigé comme suit :

### 2.3 Rétablissement des effets

Dans les conditions définies par la note d'information de la SCPI, la Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin périodique d'information, site Internet, courrier,...), dès lors que le prix d'exécution des cessions de parts sur le marché secondaire conduit à constater, au cours d'une période définie par la note d'information, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent et, après une période définie par la note d'information, au cours de laquelle le prix d'exécution des cessions de parts sur le marché secondaire aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin trimestriel d'information, site Internet, courrier,...).

Le rétablissement de la variabilité du capital social entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts, **sauf si la Société de Gestion décide de maintenir actif le marché secondaire,**
- La fixation d'un prix de souscription conformément à la réglementation, L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes législatifs et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.

**En cas de rétablissement de la variabilité du capital social, les associés ont la possibilité de demander l'annulation des ordres d'achat et de vente de leurs parts, afin notamment de pouvoir demander le retrait desdites parts. »**

c) le 2. du point 1° « Retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« 2. La cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI en cas de mise en place de ce marché ~~suspension de la variabilité du capital;~~

d) le deuxième paragraphe du point 1° « Retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« En dehors de la possibilité de vendre ses parts de gré à gré, l'associé **peut ainsi** disposer ~~temporairement donc~~ de deux (2) options (1 et 2) distinctes **en cas d'ouverture du marché secondaire en concomitance avec le marché primaire. et non cumulatives, la Société de Gestion ne pouvant faire fonctionner de manière concomitante les marchés primaire et secondaire.** Cependant, les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et d'une demande de vente sur le marché secondaire. L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts doit donc choisir entre l'une de ces deux (2) options lorsque celles-ci coexistent. »

e) l'article 10 « Transmission des parts sociales » en ajoutant le paragraphe suivant à la suite du premier paragraphe :

**« La Société de Gestion a la faculté, à tout moment, de manière temporaire, voire en concomitance avec le marché primaire, de mettre en œuvre et de suspendre le marché secondaire des parts consistant en la confrontation des ordres d'achat et de vente de parts par l'intermédiaire du registre des ordres de cession de parts et d'en fixer les modalités. »**

f) suppression des termes « En cas de suspension de la variabilité du capital social et » du point 3° de l'article 17 « Rémunération de la Société de Gestion ».

Ces outils de gestion de la liquidité proposés s'inscrivent dans l'objectif de permettre à la Société de Gestion de gérer aux mieux le risque de liquidité des SCPI en période de stress, voire d'anticiper ce risque et ce, en considération de la réalité à laquelle les sociétés de gestion sont confrontées depuis plus d'une année en l'absence d'outils de pilotage de la liquidité pourtant mis en place dans d'autres types de fonds d'investissement immobilier.

A ce titre, l'Autorité des marchés financiers, aux termes d'un courrier en date du 7 juillet 2023 à l'ASPIM, rappelait d'ailleurs **« toute l'importance qu'elle attache au déploiement des outils de gestion de la liquidité des fonds, outils dont la présence peut s'avérer particulièrement déterminante en période de turbulence sur les marchés. »** ■

\* Pour une bonne lecture, nous vous précisons que les éléments barrés sont ceux actuellement en vigueur dans les statuts de la SCPI, que nous vous proposons de remplacer par les éléments mis en gras dès lors que les résolutions soumises à votre vote seront adoptées aux termes de l'Assemblée Générale.

# 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 2023 ont atteint 4 181 862,65 € contre 3 730 032,50 € en 2022.
- Le bénéfice de l'exercice 2023 est de 3 767 321,30 € contre 3 265 288,44 € en 2022.
- Le taux d'occupation financier moyen est, au titre de l'exercice, de 100 %.
- Le dividende de l'année 2023 a été de 85 € par part, identique à celui versé au titre de l'exercice 2022, étant précisé qu'il intègre un versement exceptionnel lié aux encaissements des arriérés des locataires consécutifs à la période COVID-19.
- Le taux de rendement au titre de l'exercice est de 5,31 %.
- Au 31 décembre 2023, 91 parts étaient en attente de retrait.

La répartition du capital entre personnes physiques et personnes morales de votre SCPI a évolué sur l'exercice, davantage au profit de personnes morales (+4,51 %) que de personnes physiques (-0,22 %).

Au 31 décembre 2023, 670 parts sociales ont été créées au cours de l'exercice et 91 parts étaient en attente de retrait.

Au titre de cet exercice, il est constaté le rétablissement du secteur de l'hôtellerie dans ses paradigmes d'avant la crise sanitaire liée à la COVID-19.

Votre Société de Gestion consulte régulièrement votre Conseil de Surveillance sur différents projets d'investissements s'inscrivant dans le cadre de la stratégie de développement de votre SCPI. Aucun projet n'a pu aboutir car lesdits projets présentent toujours une rentabilité insuffisante qui conduirait à une dégradation du revenu net de votre SCPI. Les études d'actifs à vendre sur le marché se poursuivent.

Au vu des circonstances actuelles de décompression des taux sur l'ensemble du marché immobilier et de l'augmentation des taux d'emprunt, 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.

Les protocoles d'accord signés avec les locataires en vue de l'étalement sur les exercices 2021 à 2023 du règlement des arriérés de loyers résultant de la crise sanitaire liée à la COVID-19 ont été respectés ce qui a permis le versement d'un dividende exceptionnel au titre de l'exercice 2023 comme au titre de l'exercice 2022. La procédure d'encaissement des loyers fait l'objet d'un suivi constant de la part de la Société de Gestion.

Votre Conseil de Surveillance rappelle que l'entrée en vigueur du Décret tertiaire concerne tous nos actifs sous gestion à l'exception de celui de MONTPELLIER. Des travaux de mise aux normes devront être entrepris progressivement dans le cadre de l'application dudit Décret et pourront impacter les résultats de votre SCPI.

Concernant la situation locative de vos actifs, votre Conseil de Surveillance s'assure que celle-ci soit bien sécurisée *via* le renouvellement des baux à leur échéance et dans de bonnes conditions économiques. Un suivi constant est effectué. A ce titre, nous attirons votre attention sur le fait que les baux portant sur les actifs de CHALIGNY (75) et de TOULOUSE (31) ont fait l'objet d'une information aux membres du Conseil de Surveillance sur les modalités de renouvellement et les avenants sont en cours de finalisation. En considération des concessions accordées, les deux baux sont renouvelés pour une durée de 12 ans dont 9 ans fermes. Le Conseil de Surveillance a demandé à la Société de Gestion d'être très vigilante sur les garanties et sur leur mention dans le rapport annuel. Les actifs de NICE (Grosso) et de MONTPELLIER font l'objet d'une surveillance accrue en raison du placement sous sauvegarde de justice de notre locataire : Réside Études.

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 particulières de notre part.

Nous vous proposons, en conséquence, 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 ordinaires qui vous sont proposées.

Quant aux résolutions extraordinaires, lesquelles portent sur les modifications statutaires suivantes :

- L'intégration d'outils de liquidité dont l'objectif est d'assurer la fluidité du marché des parts ;
- La modification du taux de la commission de gestion allouée à la Société de Gestion ;
- L'actualisation du dernier alinéa de l'article 11 des statuts en considération de l'article 1844 du Code civil ;

Relativement à la mise en place des outils de liquidité proposés par la Société de Gestion, les membres du Conseil de Surveillance émettent des réserves quant à leur pertinence et leur efficacité au regard de la situation particulière de votre SCPI.

Concernant la modification du taux de la commission de gestion, le Conseil de Surveillance, juge cette demande non justifiée, contraire à l'intérêt des associés et vous propose en conséquence de ne pas approuver cette résolution.

Nous vous laissons le soin de vous reporter en pages 12 et 29 du rapport annuel afin de prendre connaissance des propositions de modifications statutaires soumises à votre vote.

Concernant la dernière modification proposée, celle-ci a simplement pour objectif d'actualiser l'article 11 des statuts eu égard aux dispositions de l'article 1844 du Code civil qui prévoit que tant l'usufruitier que le nu-propriétaire peuvent participer aux assemblées générales y compris celui qui ne dispose pas du droit de vote.

Cette année, aucun mandat de membres du Conseil d'administration n'arrive à échéance.

Pour la première année, votre Société de Gestion a mis en place la possibilité de recevoir par courriel la documentation avec le vote en ligne au moyen des identifiants transmis dans ledit courriel. En conséquence, pour les Associés ayant opté pour la réception dématérialisée, nous les invitons à se connecter pour exercer leur droit de vote.

Quant aux Associés n'ayant pas opté pour l'envoi en format dématérialisé et le vote en ligne, nous vous remercions, dans le cas où vous ne pouvez pas participer en présentiel à ladite Assemblée Générale, de bien vouloir voter par correspondance (case C) ou de donner procuration au Président de l'Assemblée Générale qui est le Président du Conseil de Surveillance (case A), à l'un des membres du Conseil de Surveillance ou à un associé présent physiquement pour que le vote puisse être pris en compte (case B).

Prenez soin de vous et de vos proches. ■

**Votre Conseil de Surveillance**

# Rapports du Commissaire aux Comptes

## 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 2023

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier LOGIPIERRE 3,

#### 1. 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 SCPI LOGIPIERRE 3 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 SCPI à la fin de cet exercice.

#### 2. 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<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

#### 3. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne :

- Le respect des principes généraux d'évaluation suivis pour l'établissement des comptes annuels, présentés dans la partie annexe ;
- Le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placements immobiliers, tels qu'ils sont notamment définis par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement CRC 99-06 du 23 juin 1999 ;
- Le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placements immobiliers, tels qu'ils sont notamment définis par le règlement ANC 2016-03, homologué par arrêté du 7 juillet 2016 ;

■ Les montants indiqués dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine et plus précisément sur les valeurs des placements immobiliers : Comme précisé dans la note « Valeurs vénales des immobilisations locatives » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement (et/ou indirectement) 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.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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.

#### 4. Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés de la SCPI

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.

En application de la loi, nous vous signalons que le rapport de gestion ne nous a pas été remis dans les délais prévus par le code monétaire et financier à l'article R.214-151.

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.

#### 5. Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français et applicable aux SCPI 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 direction d'évaluer la capacité de la SCPI 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 SCPI ou de cesser son activité.

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

Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par VIF EXPERTISE, expert indépendant, en exercice jusqu'au 31 décembre 2024.

## 6. Responsabilités 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 SCPI.

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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 SCPI 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 Paris, le 24 mai 2024

**CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES**

STEPHANE LIPSKI

# Rapport spécial

**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 2023)

A l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier LOGIPIERRE 3,

En notre qualité de commissaires 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 avisées 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 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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.

### **CONVENTION SOUMISE A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 précité.

### **CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

#### ***Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs***

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

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 2023, 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 2023, 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 2023, 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 2023, cette commission s'élève à 411 577,77 € 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 2023, cette commission s'élève à 224 320,00 € hors taxes. ■

Fait à Paris, le 24 mai 2024

#### **CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES**

Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Stéphane LIPSKI

# Assemblée Générale Mixte du 27 juin 2024

## 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 2023 -

L'Assemblée Générale,

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

arrête le capital social au 31 décembre 2023 à 33 410 300 €.

#### 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 2023,

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 2023.

#### 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 2023.

#### 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 160 000,00 € ;

2°/ décide

après avoir constaté que :

- |   |                |
|---|----------------|
| ■ le bénéfice de l'exercice s'élève à                             | 3 767 321,30 € |
| ■ auquel s'ajoute le compte<br>« report à nouveau » qui s'élève à | 2 976 746,43 € |

##### ■ formant ainsi un bénéfice distribuable de

**6 744 067,73 €**

de répartir une somme de **3 984 903,34 €**, correspondant à 85,00 € 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 prélèvement de la somme de 217 582,04 € sur le compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de 2 759 164,39 €.

#### 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 2023 à :

- valeur comptable :  
39 674 620,05 €, soit 831,25 € par part
- valeur de réalisation :  
66 321 302,37 €, soit 1 389,54 € par part
- valeur de reconstitution :  
78 704 335,97 €, soit 1 648,98 € 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**

#### **- 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. ■

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

### Neuvième résolution

#### **- Outil de liquidité proposé : Possibilité de compensation différée des retraits sur les douze (12) derniers mois -**

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

1°/ décide d'autoriser le remboursement de parts avec des fonds, non encore affectés à un investissement, provenant des demandes de souscription effectuée dans les douze (12) mois précédant la demande de retrait ;

et

2°/ modifie corrélativement les dispositions statutaires comme suit :

a) le point 1.1 « Principe du retrait » du point 1° « retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

#### **« 1.1 Principe du retrait**

*Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité.*

*Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des fonds, non encore affectés à un investissement, d'un montant suffisant provenant des demandes de souscription effectuée dans les douze (12) mois précédant la demande de retrait (la « Période de Compensation ») et sous réserve de la limite prévue au 1.2 ci-dessous.*

*Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la Société de Gestion peut, si elle le juge utile, constituer un « fonds de remboursement » dans les conditions prévues au paragraphe 2° du présent article.*

*Le remboursement s'opère dans les conditions ci-après. »*

b) le premier paragraphe du point 1.2.1 « Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait » du point 1.2 « Modalités de retrait » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

*« Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen d'un formulaire prévu à cet effet. Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription sous réserve de l'existence de fonds suffisants dont le montant est déterminé selon les modalités prévues au 1.1 ci-dessus. »*

c) le point 1.2.2 « Délai de remboursement » du point 1.2 « Modalités de retrait » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

#### **« 1.2.2 Délai de remboursement**

*Sous réserve de l'existence de fonds suffisants dont le montant est déterminé selon les modalités prévues au 1.1 ci-dessus, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un (1) mois à compter de la*

*réalisation de la demande de retrait au moyen du formulaire prévu à cet effet. »*

d) le point 1.4 « Prix de retrait » du point 1° « retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

#### **« 1.4 Prix de retrait**

*La valeur de retrait d'une part correspond au montant du nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur à la date de retrait), diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription hors taxes (H.T.).*

*La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.*

*En cas de modification du prix de souscription des parts au cours de la Période de Compensation, le prix de retrait ne peut être ni supérieur à la valeur de réalisation, ni au prix de souscription, diminué des commissions de souscription, le moins élevé constaté durant la période de compensation.*

*En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe les associés ayant demandé le retrait, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard la veille de la date d'effet.*

*En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers. Cette information est contenue dans la lettre de notification. »*

### Dixième résolution

#### **- Outil de liquidité proposé : Encadrement de la sortie des associés – Mise en place d'une « gate » -**

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance:

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

1°/ décide d'octroyer à la Société de Gestion la possibilité d'encadrer la sortie des associés en fixant une limite annuelle (« gate ») au nombre de parts par associé pouvant faire l'objet d'un retrait, sans que cette limite ne puisse être inférieure à 0,5 % du capital de la Société tel qu'il existe au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice en cours, laquelle limite sera indiquée dans la note d'information de la SCPI et portée à la connaissance des associés selon les modalités de communication habituelle ;

et

2°/ modifie corrélativement le premier paragraphe du point 1.2

« Modalités de retrait » du 1° « Retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

*« Un même associé ne peut passer qu'un (1) ordre de retrait à la fois. L'ordre de retrait d'un associé ne peut porter sur un nombre de parts*

représentant ensemble une valeur nominale supérieure à un plafond fixé par la Société de Gestion et indiqué dans la note d'information de la SCPI, sans que ce plafond ne puisse être inférieur à 0,5 % du capital de la Société tel qu'il existe au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice en cours. »

#### Onzième résolution

##### - Outil de liquidité proposé : Encadrement de la durée de validité des ordres de retrait -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance:

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

1°/ décide d'octroyer à la Société de Gestion la possibilité d'encadrer la durée de validité des ordres de retrait en la fixant à minima à quinze (15) mois à compter de leur inscription au registre des associés ;

et

2°/ modifie corrélativement les dispositions statutaires en ajoutant le paragraphe suivant à la suite du dernier paragraphe du point 1.2 « Modalités de retrait » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » :

« La Société de Gestion peut limiter la période de validité des demandes de retrait. Cette période, qui commence à la date de l'inscription de l'ordre au registre et ne peut être inférieure à quinze (15) mois, ainsi que, le cas échéant, les modalités de sa prorogation, sont fixées par la Société de Gestion et indiquées dans la note d'information. »

#### Douzième résolution

##### - Outil de liquidité proposé : Fonctionnement temporaire en concomitance des marchés primaire et secondaire à la discrétion de la Société de Gestion -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance:

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

1°/ décide d'autoriser la Société de Gestion à faire fonctionner le marché secondaire, de manière temporaire et en concomitance avec le marché primaire, à tout moment et à fixer ses modalités d'ouverture et de suspension ainsi que de fonctionnement, lesquelles seront précisées dans la note d'information de la SCPI ;

et

2°/ modifie corrélativement les dispositions statutaires comme suit :

a) le point 2.2 « Suspension des effets » du point 2° « Variabilité du capital » de l'article 6 « Capital variable – Variabilité du capital » désormais rédigé comme suit :

##### « 2.2 Suspension des effets

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin périodique d'information, site Internet, courrier,...), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre

depuis au moins six (6) mois et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise d'effet de cette décision entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif,

Si le marché secondaire n'est pas déjà mis en place, la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI selon les modalités définies dans la note d'information. »

b) le point 2.3 « Rétablissement des effets » du point 2° « Variabilité du capital » de l'article 6 « Capital variable – Variabilité du capital » désormais rédigé comme suit :

##### « 2.3 Rétablissement des effets

Dans les conditions définies par la note d'information de la SCPI, la Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin périodique d'information, site Internet, courrier,...), dès lors que le prix d'exécution des cessions de parts sur le marché secondaire conduit à constater, au cours d'une période définie par la note d'information, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent et, après une période définie par la note d'information, au cours de laquelle le prix d'exécution des cessions de parts sur le marché secondaire aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin trimestriel d'information, site Internet, courrier,...).

Le rétablissement de la variabilité du capital social entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts, sauf si la Société de Gestion décide de maintenir actif le marché secondaire,
- La fixation d'un prix de souscription conformément à la réglementation,
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes législatifs et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.

En cas de rétablissement de la variabilité du capital social, les associés ont la possibilité de demander l'annulation des ordres d'achat et de vente de leurs parts, afin notamment de pouvoir demander le retrait desdites parts. »

c) le 2. du point 1° « Retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« 2. La cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI en cas de mise en place de ce marché. »

d) le deuxième paragraphe du point 1° « Retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« En dehors de la possibilité de vendre ses parts de gré à gré, l'associé peut ainsi disposer temporairement de deux (2) options (1 et 2) distinctes en cas d'ouverture du marché secondaire en concomitance avec le marché primaire. Cependant, les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et d'une demande de vente

sur le marché secondaire. L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts doit donc choisir entre l'une de ces deux (2) options lorsque celles-ci coexistent. »

e) l'article 10 « *Transmission des parts sociales* » en ajoutant le paragraphe suivant à la suite du premier paragraphe :

« *La Société de Gestion a la faculté, à tout moment, de manière temporaire, voire en concomitance avec le marché primaire, de mettre en œuvre et de suspendre le marché secondaire des parts consistant en la confrontation des ordres d'achat et de vente de parts par l'intermédiaire du registre des ordres de cession de parts et d'en fixer les modalités.* »

f) suppression des termes « *En cas de suspension de la variabilité du capital social et* » du point 3° de l'article 17 « *Rémunération de la Société de Gestion* ».

### Treizième résolution

#### - Actualisation du taux de la commission de gestion en raison du développement du volet « extra-financier » et de sa récurrence -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

1°/ décide de porter le taux de la commission de gestion de 8 % à **8,5 %** et ce, en vue d'intégrer les coûts supplémentaires de gestion induits par le développement du volet « extra-financier » ainsi que de la récurrence d'un reporting de plus en plus sophistiqué nécessitant des compétences spécifiques

et

2°/ modifie corrélativement le point 1° de l'article 17 des statuts comme suit :

« *2° Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des résultats, une commission de gestion de 8,5 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.* »

### Quatorzième résolution

#### - Actualisation du dernier alinéa de l'article 11 des statuts en considération des dispositions de l'article 1844 du Code civil -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance:

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

décide d'actualiser le dernier alinéa de l'article 11 des statuts et ce, en considération des dispositions de l'article 1844 du Code civil, comme suit :

« *Les usufruitiers et les nu-propriétaires peuvent se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les associés. À défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est convoqué aux Assemblées Générales même extraordinaires et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre.* »

### Quinzième résolution

#### - Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

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

confère tous pouvoirs

1°/ 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 ;

2°/ à la Société de Gestion à l'effet de mettre à jour la documentation juridique et réglementaire en vue de l'obtention d'un nouveau visa de l'Autorité des marchés financiers suite à l'adoption des résolutions à caractère extraordinaire susvisées et, généralement, faire le nécessaire dans le cadre de l'obtention dudit visa. ■

## Annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8

La Commission Européenne, au travers de son Pacte vert, renforce les obligations des acteurs financiers et des entreprises en matière extra-financière. Dans ce cadre, la Taxonomie européenne définit les caractéristiques des activités dites "durables" et le règlement Disclosure (ou SFDR) prescrit la publication d'informations extra-financières au sein des rapports de gestion des produits financiers. Les informations suivantes sont publiées à ce titre.

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause pas de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxonomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/8 52, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

### Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable?

<input type="checkbox"/> OUI	<input checked="" type="checkbox"/> NON
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___% <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE</li> </ul> <input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social: ___%	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de: ___% d'investissements durables <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif social</li> </ul> <input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

### Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes?

Les investissements réalisés par la SCPI LOGIPIERRE 3 répondent aux processus et critères d'analyse environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) définis dans la politique d'investissement responsable de la société de gestion. A ce titre, la prise en compte et la promotion de critères environnementaux et sociaux font partie intégrante de la gestion la SCPI LOGIPIERRE 3.

Plus précisément, les équipes de gestion de la SCPI LOGIPIERRE 3 assurent, via un système d'évaluation en phase de de pré-acquisition et lors du suivi annuel. En phase de pré acquisition, les indicateurs ESG sont collectés de manière à bénéficier d'une première évaluation extra-financière et ainsi identifier la qualité ESG des actifs. Cette dernière sera discutée lors des comités d'investissement.

En cas de note ESG inférieure à 50/100, l'actif évalué ne sera pas acquis.

Une fois l'actif acquis, les informations sont complétées afin de bénéficier d'une analyse ESG exhaustive de l'actif.

De plus, chaque actif immobilier fait l'objet d'un suivi annuel des caractéristiques et de la notation ESG permettant notamment de faire état de l'évolution de la performance ESG au regard des objectifs fixés et d'adapter les plans d'amélioration si nécessaire.

La SCPI LOGIPIERRE 3 investira exclusivement dans des actifs immobiliers ayant obtenues à minima une note 50/100.

### Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Pour mesurer la durabilité de nos investissements, les indicateurs suivants ont été retenus :

- le suivi des consommations énergétiques réelles du fonds comparé à des benchmarks nationaux ;
- Les émissions de gaz à effet de serre, mesurées à travers la consommation d'énergie (exprimée en KgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an), comparées à des benchmarks nationaux ;

- La réalisation d'une cartographie des risques climatiques, comparée à des benchmarks nationaux ;

Il n'a pas cependant pour l'instant pour objectif un investissement durable.

### ...et par rapport aux périodes précédentes ?

Il n'y a pas d'évaluation sur les périodes précédentes.

### Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissements durables mais il n'est pas exclu prochainement qu'une part de l'actif net du produit financier entre dans la définition de l'investissement durable.

### Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Le produit financier n'a pas d'objectif à ce jour d'investissements durables.

### Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Non applicable. La SCPI ne prend pas en compte les principales incidences négatives.

**Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?**

Non applicable.

**Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?**

La SCPI LOGIPIERRE 3 ne prend pas en compte les principales incidences négatives.

**Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?**

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence à savoir : 0%.

**Quelle a été la proportion d'investissements liés à la durabilité ?**

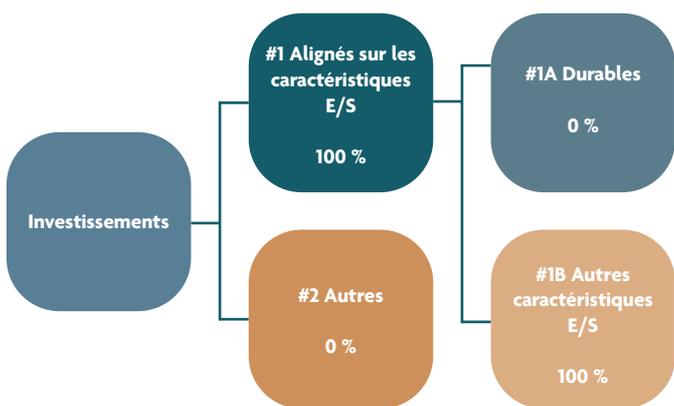
**Quelle était l'allocation d'actifs ?**

Investissements	Secteur	% Actifs	Pays
-	-	-	-

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du chiffre d'affaires pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements
- des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple.
- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

**Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?**

La SCPI n'a pas réalisé d'investissement sur la période de référence.

**Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

FIDUCIAL Gérance ne s'engage pas à réaliser des investissements durables et les investissements réalisés ne contribuent pas aux objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 de la taxinomie de l'UE. Ainsi, les investissements ne sont pas réalisés sur des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental au sens de l'article 3 de la taxinomie de l'UE. L'alignement minimum sur la taxinomie des investissements réalisés est ainsi de 0% et ne sera pas soumis à l'assurance d'un tiers.

**Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE ?**

Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la Taxinomie européenne que si elles contribuent à limiter le changement climatique ("atténuation du changement climatique") et ne nuisent pas de manière significative à un objectif de la Taxinomie européenne. Les critères complets pour les activités économiques liées au gaz fossile et à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Non applicable.

**Quelle était la part d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Toute activité économique éligible à la taxinomie européenne peut être durable. Elle peut également être classifiée en complément selon deux autres catégories.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobre et/ou réalisable techniquement et économiquement

Non applicable.

**Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE se compare-t-il aux périodes de référence précédentes ?**

Non applicable.

**Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

Non applicable.

**Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?**

La SCPI n'a pas défini à ce jour de part minimale d'investissement durable sur le plan social.

**Quels investissements étaient inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?**

Aucun investissement n'a été réalisé sans prise en compte des enjeux environnementaux et sociaux. Ainsi, aucun investissement n'est intégré dans la rubrique #2 Autres (0%).

**Quelles actions ont été prises pour répondre aux caractéristiques environnementales et/ou sociales pendant la période de référence ?**

Dans le processus d'investissement de la SCPI LOGIPIERRE 3, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire.

La performance ESG des actifs candidats à l'entrée dans le fonds est réalisée bien en amont de l'acquisition. Une première note et un commentaire sont établis une fois l'actif identifié, puis sont complétés et mis à jour au fil du processus d'acquisition. La revue des dossiers d'investissement a lieu chaque semaine permettant l'affinement de la note ESG initiale.

Un comité hebdomadaire, dit « comité investissement », vote la poursuite du processus d'acquisition, en prenant notamment en compte l'évaluation ESG. Si le comité vote pour la poursuite du processus, s'ouvre une phase de due diligence faisant notamment intervenir un auditeur technique externe.

Cet examen permet encore de préciser l'analyse ESG. Une fois ces analyses réalisées, l'actif est de nouveau présenté en comité investissement. Sa note doit, à cette étape, atteindre la note minimale, ou bien un plan d'action déterminé, qui permettra d'atteindre la note minimale.

La SCPI LOGIPIERRE 3 s'engage également à exclure à hauteur de 100% de sa valeur de réalisation les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, la manufacture ou le transport d'énergie fossile, conformément à la définition donnée dans le règlement 2020/852 dit « Taxonomie européenne ».

**Comment ce produit financier s'est-il comporté par rapport à l'indice de référence ?**

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.

La SCPI n'a pas recours à un indice de référence spécifique désigné pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et sociales qu'il promet.

**En quoi l'indice de référence diffèrerait-il d'un indice de marché large ?**

Non applicable.

**Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?**

Non applicable.

**Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**

Non applicable.

**Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?**

Non applicable. ■

**Pour réaliser les Rapports Annuels des SCPI,**  
nous avons travaillé exclusivement avec des papetiers  
certifiés PEFC, qui proposent des papiers issus de  
forêts durablement gérées pour limiter  
leur impact sur l'environnement.

Les encres que nous utilisons ne contiennent  
pas d'ingrédients considérés comme persistants  
bioaccumulables ou toxiques (PBT).

Par ailleurs, la marque Imprim'vert affichée par  
l'imprimeur avec qui nous collaborons lui a été  
attribuée en contrepartie du respect d'un strict cahier  
des charges sur la gestion des déchets dangereux,  
la non-utilisation des produits toxiques,  
la sensibilisation environnementale de ses  
collaborateurs et de ses clients, ainsi que le suivi  
des consommations énergétiques de son site.



**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](http://www.fiducial-gerance.fr)