

LOGIPIERRE 3

Résidences Services



Rapport annuel 2025

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 social au 31/12/2025 : 33 461 400 €

337 593 230 RCS NANTERRE

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

Assemblée Générale Ordinaire du 18 juin 2026

Exercice 2025

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 2025

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

Jean-Philippe MARTIN

Conseil de Surveillance

Société ABEILLE RETRAITE PROFESSIONNELLE,
Présidente, prise en la personne de M. Etienne BASSOT
Société LES MILLE PIERRES, Vice-Présidente, prise en la personne de M. Michel PRATOUCY
Société AVENIR IMMOBILIER, prise en la personne de M. Pierre ROCCA
Société HELENE LEROY, prise en la personne de Mme Hélène LEROY
Société LA TRILOGIE, prise en la personne de M. Pierre ALZON
Société PER, prise en la personne de M. Jean-Marie PICHARD
M. Christophe REYNAUD
M. Albert (Alby) SCHMITT
M. Pascal SCHREINER

Commissaire aux Comptes

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS

19 rue Clément Marot – 75008 PARIS
Stéphane LIPSKI

Expert externe en évaluation

VIF EXPERTISE

49 rue Châteaudun - 75009 PARIS

Dépositaire

CACEIS Bank

89 - 91 rue Gabriel Péri - 92120 MONTRouGE

EDITORIAL

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

L'année 2025 s'est inscrite dans un environnement économique progressivement stabilisé. La poursuite du mouvement de désinflation et l'assouplissement monétaire engagé par la Banque Centrale Européenne ont contribué à restaurer davantage de visibilité pour les acteurs immobiliers. Si les équilibres géopolitiques demeurent fragiles, la normalisation des conditions de financement a favorisé une reprise graduelle des marchés, marquant une transition après deux années d'ajustement.

Dans ce cadre, le marché hôtelier français confirme la solidité de ses fondamentaux. En 2025, le chiffre d'affaires du secteur progresse d'environ +2 %, soutenu par la bonne tenue des taux d'occupation et un niveau de prix moyen historiquement élevé. Le RevPAR demeure à des niveaux robustes, traduisant la capacité du secteur à ajuster ses tarifs tout en préservant la fréquentation. La dynamique a été particulièrement marquée au second semestre, portée par la clientèle internationale et par la résilience des grandes métropoles.

Sur le marché de l'investissement, l'année 2025 s'est révélée particulièrement dynamique. Les volumes investis dans l'hôtellerie en France atteignent environ 2,9 milliards d'euros, en progression d'environ +15 % sur un an. Le troisième trimestre a dépassé le milliard d'euros à lui seul, illustrant un net regain de liquidité et le retour d'investisseurs diversifiés sur la classe d'actifs. La stabilisation, voire la compression, des taux prime autour de 5 % pour les actifs sécurisés reflète la confiance retrouvée dans les perspectives du secteur.

L'année 2026 s'ouvre ainsi sur des bases solides. La poursuite de la normalisation monétaire, la vigueur attendue du tourisme international et la profondeur retrouvée du marché de l'investissement constituent des facteurs de soutien. Sous réserve d'un environnement international maîtrisé, le secteur hôtelier devrait continuer à bénéficier d'une demande soutenue et d'une visibilité accrue sur ses performances opérationnelles.

Compte tenu de son positionnement, votre SCPI LOGIPIERRE 3 a pleinement tiré parti de cet environnement plus favorable. La qualité des emplacements et la solidité des exploitants ont permis de maintenir un Taux d'Occupation Financier de 100 %, confirmant la résilience du portefeuille.

La distribution annuelle s'inscrit dans la continuité des objectifs fixés, portée par la stabilité des loyers et la gestion active de la relation locative. La concentration du patrimoine sur des établissements sélectionnés avec rigueur contribue à la visibilité des revenus distribués pour un montant de 85 € par part.

Votre SCPI LOGIPIERRE 3 affiche ainsi des indicateurs financiers solides : Le taux de distribution 2025 s'établit à 5,31 % et son TRI 20 ans atteint 10,99 %, confirmant la pertinence de sa stratégie long terme dans un marché hôtelier redevenu porteur.

Cette résilience s'inscrit dans la durée : l'année 2026 est ainsi une année marquante et symbolique, puisque votre SCPI LOGIPIERRE 3 fête ses 40 ans (1986-2026). 40 années d'investissement et de gestion immobilière pour constituer aujourd'hui une société robuste et créatrice de valeur dans la régularité et le temps long, vous assurant un rendement positif de vos investissements.

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 31/12/2025

Capitalisation	76 483 200 €
Nombre de parts	47 802
Nombre d'associés	1 643
Valeur nominale de la part	700,00 €
Valeur de réalisation par part	1 346,93 €
Valeur de reconstitution par part	1 610,00 €
Prix de souscription ⁽¹⁾	1 600,00 €
Prix de retrait ⁽²⁾	1 440,00 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

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

Patrimoine immobilier au 31/12/2025

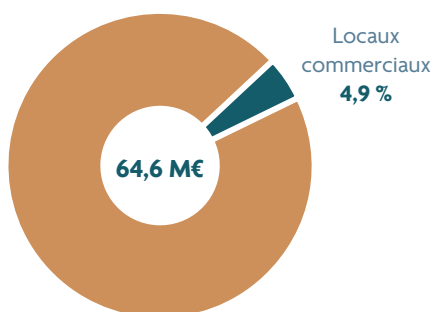
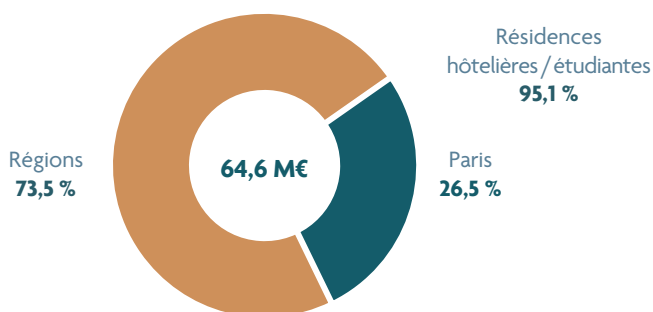
Nombre d'immeubles	6
Valeur vénale hors droits	64 550 000 €
Taux d'occupation financier annuel	100 %
Loyers quittancés HT	4 143 360,11 €

Compte de résultat 2025 en € par part en jouissance ⁽³⁾

Revenus locatifs	86,87 €	Charges non récupérables	7,23 €
		Charges d'exploitation	8,04 €
		Charges financières	0,74 €
Produits financiers	1,67 €	Résultat net	72,53 €
Résultat exceptionnel	0 €		

⁽³⁾ 47 697 parts en jouissance en moyenne sur l'année 2025

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2025



LOGIPIERRE 3

Classification SFDR	Article 8 ⁽⁴⁾
Catégorie	Hôtels, tourisme & loisirs
Date de création	06/05/1986
Dividendes versés en 2025	85 € / part
TRI 10 ans 2025 ⁽⁵⁾	7,86 %
Performance globale annuelle (PGA) 2025 ⁽⁶⁾	5,31 %
Taux de distribution 2025 ⁽⁷⁾	5,31 %

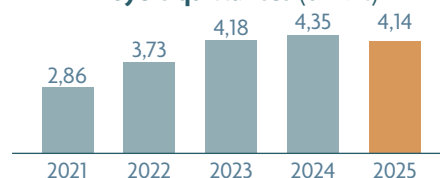
⁽⁴⁾ Les fonds classés article 8 sont ceux qui promeuvent des caractéristiques environnementales et sociales en tenant compte des critères ESG dans le cadre du processus d'investissement.

⁽⁵⁾ Source IEIF

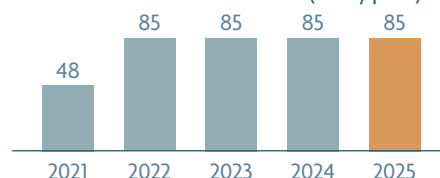
⁽⁶⁾ La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1 pour les SCPI à capital variable.

⁽⁷⁾ Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable.

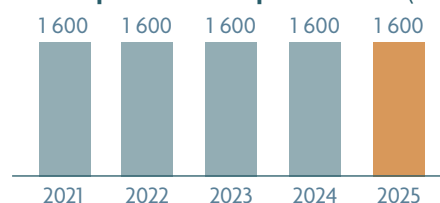
Loyers quittancés (en M€)



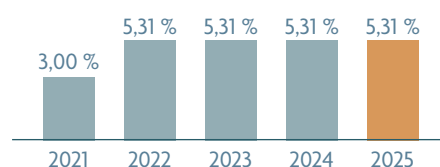
Évolution du dividende (en €/part) *



Variation du prix de souscription au 31.12 (en €/part)



Évolution du taux de distribution



Sommaire

Éditorial	page 3
La SCPI en un clin d'œil	page 4
Conjoncture économique : 2025 - 2026	page 6
Conjoncture immobilière : 2025 - 2026	page 7
Les SCPI en 2025	page 8
Votre Société de Gestion et l'investissement responsable	page 10
Rapport de la Société de Gestion	page 13
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion	page 16
Composition du patrimoine au 31 décembre 2025	page 18
Présentation des comptes annuels	page 19
Annexe aux comptes annuels	page 23
Rapport du Conseil de Surveillance	page 28
Rapports du Commissaire aux Comptes	page 29
Projet de texte des résolutions	page 32
Annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8	page 34



Conjoncture économique : 2025 - 2026

I. ANALYSE DU MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

a. Une reprise progressive dans un environnement encore contraint

Après deux années de forte correction, le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche en 2025 une stabilisation des volumes, traduisant un retour progressif des investisseurs sans pour autant marquer une véritable phase de rebond. Sur l'ensemble de l'année, les montants investis atteignent 13,7 milliards d'euros, un niveau globalement stable par rapport à 2024, mais très en retrait des standards observés avant 2022.

Cette stabilité masque toutefois une dynamique interne contrastée. Les investisseurs opèrent dans un cadre marqué par une visibilité macroéconomique limitée, une séquence politique nationale et locale génératrice d'attentisme, et un marché du financement qui demeure sélectif malgré la stabilisation des taux. Le coût de l'incertitude, notamment lié aux échéances électorales de 2026-2027, continue de peser sur les décisions d'allocation, tant du côté des investisseurs domestiques qu'internationaux.

Dans ce contexte, la reprise observée repose moins sur une hausse du nombre de transactions que sur le retour ciblé de capitaux sur des actifs jugés sécurisés. Les volumes restent concentrés sur des opérations unitaires de taille significative, traduisant une approche défensive et sélective, davantage orientée vers la préservation du couple rendement/risque que vers une logique d'expansion.

À l'échelle européenne et mondiale, la France s'inscrit dans une trajectoire similaire : les marchés immobiliers restent globalement stables en 2025, sans reprise franche mais avec des fondamentaux en voie de normalisation après la phase d'ajustement des valeurs engagée depuis 2022.

b. Une sélectivité accrue au profit des stratégies diversifiées

La structure du marché évolue sensiblement, avec une préférence marquée pour les stratégies diversifiées, qui concentrent désormais une part croissante des flux. En 2025, l'immobilier diversifié en France représente 7,1 milliards d'euros investis, en progression de 18 % sur un an, illustrant l'intérêt des investisseurs pour des portefeuilles capables de mutualiser les risques sectoriels et locaux.

À l'inverse, les classes d'actifs traditionnelles font face à une lecture plus exigeante :

- Les bureaux restent pénalisés par l'abondance de l'offre et par des incertitudes structurelles liées aux usages, même si les actifs prime et centraux continuent de capter l'essentiel de la demande.
- Le commerce bénéficie d'un regain d'intérêt ciblé, essentiellement concentré sur les pieds d'immeubles parisiens et les formats alimentaires, tandis que les retail parks souffrent de l'absence d'opportunités de qualité.
- L'industriel et la logistique conservent un poids significatif dans les allocations, mais enregistrent un ralentissement des volumes en raison du retrait des grandes opérations de portefeuille.

Les taux de rendement prime semblent avoir atteint un point de stabilisation : 4,75 % en logistique, 5,75 % pour les locaux d'activité, traduisant un marché qui a désormais intégré l'essentiel de la remontée des taux obligataires et du coût du financement.

II. ANALYSE PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

a. Le marché des bureaux : entre stabilisation et polarisation

i. Une activité locative en retrait mais sans rupture

Le marché des bureaux reste marqué par une demande placée contenue, reflet d'un environnement économique encore prudent et de stratégies immobilières d'entreprises centrées sur l'optimisation des surfaces. Si les volumes locatifs restent inférieurs aux moyennes historiques, la dynamique observée en 2025 traduit davantage une phase de stabilisation qu'une nouvelle dégradation.

Les utilisateurs privilégient des surfaces récentes, flexibles et bien localisées, renforçant la polarisation du marché. Les zones centrales et les immeubles de dernière génération continuent de capter la majorité de la demande, tandis que les secteurs périphériques et les actifs obsolètes subissent des délais d'écoulement prolongés.

Cette dichotomie structurelle conforte une lecture désormais installée : le marché des bureaux ne se contracte pas de manière homogène, mais se recompose autour d'un noyau d'actifs prime, seuls capables de répondre aux exigences environnementales, techniques et d'usage des entreprises.

ii. Une offre abondante et un taux de vacance durablement élevé

L'offre immédiate demeure élevée en Île-de-France, portée par les livraisons neuves et par le retour sur le marché d'actifs devenus inadaptés aux nouveaux standards. Le taux de vacance francilien s'inscrit durablement à des niveaux élevés, masquant toutefois de fortes disparités géographiques.

Les immeubles bien situés, rénovés ou neufs, conservent une attractivité élevée et affichent des loyers prime en progression, tandis que les actifs secondaires concentrent l'essentiel de la vacance. Cette situation renforce les arbitrages à venir et alimente les stratégies de repositionnement, de restructuration ou de reconversion.

b. Le marché des commerces : un retour de l'investissement ciblé

i. Des volumes soutenus par les actifs prime

L'investissement en commerce affiche une résilience relative en 2025, porté par des opérations emblématiques sur des actifs de premier plan. Les pieds d'immeubles parisiens concentrent l'essentiel des volumes, confirmant leur statut de valeur refuge dans un environnement incertain.

Les principales transactions réalisées illustrent l'appétit persistant pour les localisations ultra-centrales et pour les actifs sécurisés par des enseignes solides. À l'inverse, les retail parks enregistrent un net ralentissement, moins par manque d'intérêt que par insuffisance d'offres correspondant aux critères de rendement et de qualité recherchés par les investisseurs.

Du côté des profils d'investisseurs, les fonds d'investissement demeurent moteurs, tandis que les SCPI/OPCI affichent un retrait marqué, avec un investissement net nul en 2025, contrastant avec leur rôle historiquement acheteur.

ii. Une consommation sous tension mais des formats résilients

Sur le plan locatif, la consommation reste contrainte par le pouvoir d'achat, mais les arbitrages des ménages bénéficient aux formats les plus lisibles : alimentaire, discount non alimentaire et commerces de proximité. Les grandes artères prime et les centres commerciaux dominants conservent une fréquentation solide, tandis que les formats intermédiaires restent plus exposés.

Les enseignes poursuivent une stratégie qualitative, axée sur la rationalisation des réseaux, la maîtrise des coûts immobiliers et la recherche de localisations performantes, contribuant à stabiliser les fondamentaux locatifs du secteur.

c. L'industriel et la logistique : des fondamentaux solides malgré un ralentissement conjoncturel

Le segment industriel et logistique totalise 2,7 milliards d'euros investis en 2025, avec un léger recul par rapport aux années précédentes.

La demande placée d'entrepôts s'inscrit en léger repli à l'échelle nationale (3,2 millions de m², -5 % sur un an), tandis que l'Île-de-France affiche une dynamique plus mesurée mais toujours positive sur les formats intermédiaires et le dernier kilomètre.

L'offre progresse, portée par une activité soutenue de construction neuve, conduisant à une hausse du taux de vacance national à 6,8 % fin 2025 (contre 5,8 % fin 2024). Les situations demeurent toutefois contrastées selon les territoires, les pôles de la dorsale logistique conservant les fondamentaux les plus solides.

Pour conclure, en 2025, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise entre dans une phase de consolidation. La reprise est amorcée, mais demeure progressive, conditionnée par une sélectivité accrue des investisseurs, une exigence renforcée sur la qualité des actifs et une lecture prudente du contexte macroéconomique et politique.

Les stratégies s'orientent vers la diversification, la centralité et la durabilité, tandis que les actifs secondaires font face à des ajustements plus profonds. Dans ce cadre, 2026 apparaît comme une année charnière, susceptible de marquer le retour à un cycle d'investissement plus fluide, à condition que la visibilité économique et institutionnelle se renforce.

Source : Analyse Fiducial Gérance ; Knight Frank.

Conjoncture immobilière : 2025 - 2026

MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Demande placée : et maintenant ?

Chaque année voit la demande placée de bureaux en Ile-de-France poursuivre sa descente vers un nouvel étiage. Le chiffre symbolique des 2 millions de m² n'est plus qu'un lointain souvenir : après 1,8 millions placés en 2024, on atteint désormais 1,6 millions à fin 2025 (-9 % sur 1 an, -24 % par rapport à la période 2015-2024).

Bien sûr, Paris intra-muros continue à tirer son épingle du jeu, en concentrant 47 % de la demande placée francilienne, mais il faut souligner que le Quartier Central des Affaires n'a plus la position dominante de ces dernières années, avec 26 % seulement de la demande placée, des prises à bail de plus petite taille unitaire, un gonflement rapide de l'offre immédiate et, partant, un taux de vacance en hausse (5,5 % à fin 2025, 7 % à 8 % projetés en 2026).

Toujours dans le centre de Paris, les loyers moyens ont tendance à se stabiliser, sauf pour des immeubles exceptionnels, dont les loyers « prime » atteignent désormais 1.200 €/m².

De son côté, la première couronne connaît des fortunes diverses, avec toujours une tenue correcte du marché de La Défense, qui, grâce à une divisibilité accrue des immeubles neufs, s'appuie désormais sur davantage de transactions de taille moyenne, signées avec des utilisateurs de différents secteurs d'activités et provenant de différents quartiers (dont Paris centre). Le taux de vacance de La Défense se maintient autour de 15 %. En revanche, le secteur Péri-Défense et la 1^{ère} couronne nord souffrent bien davantage (respectivement 32 % et 29 % de vacance).

A l'échelle de l'Ile-de-France, l'offre immédiate s'élève aujourd'hui à 6,2 millions de m². Pour la première fois depuis des années, le taux de vacance global compte désormais deux chiffres (11 % en moyenne). La part des immeubles neufs dans la vacance atteint désormais 30 %.

Investissement : une nouvelle normale ?

En matière d'investissements, l'année 2025 s'est terminée sur un bon 4^{ème} trimestre, qui a permis de conclure l'exercice sur un niveau honorable de 13,7 Md€, en léger rebond par rapport à 2024 (+8 %). Quelques transactions phares (Centre d'Affaires Paris-Trocadéro, Tour Trinity, portefeuille Kering ...) ne doivent toutefois pas faire oublier le gros trou d'air de milieu d'année, qui a conduit à un résultat 2025 encore éloigné de la moyenne quinquennale.

La classe d'actifs bureaux a retrouvé une place un peu plus conforme à sa position historique, avec près de 50 % des volumes investis (+31 % en 1 an), focalisés principalement sur les actifs franciliens et spécialement parisiens.

Les actifs industriels et logistiques n'ont pas réédité leur résultat exceptionnel de 2024, ni même approché leur moyenne quinquennale, avec 3,5 Md€ investis, soit environ 25 % du total. Cette classe d'actifs reste appréciée mais sa croissance devrait être plus contenue à l'avenir.

Le commerce fait mieux qu'en 2024, avec 3 Md€ placés, soit 22 % du total, mais toujours moins bien qu'en 2023. Le marché se polarise sur quelques grandes transactions d'une part, et un grand nombre de petites cessions au profit d'investisseurs privés et de family offices d'autre part.

Rendements : une stabilité par défaut

Les taux de rendement ont légèrement décompressé en 2025 du fait de la remontée de l'OAT mais aussi en raison de l'écart constaté entre les attentes des vendeurs et les objectifs des acquéreurs. Un certain nombre d'actifs sont encore retirés du marché faute d'accord entre les parties, notamment sur la classe d'actifs bureaux. Les incertitudes liées aux prochaines échéances électorales contribuent à l'attentisme.

MARCHÉS RÉSIDENTIELS

Des raisons d'espérer

Après 3 années consécutives de baisse, les ventes de logements anciens ont légèrement repris, avec 929.000 logements vendus à fin 2025, soit une progression de 12 % sur 1 an. C'est une tendance encourageante, même si ce chiffre reste inférieur de 6 % à la moyenne décennale (990.000 ventes). Le marché est surtout porté par les régions, la quote-part de l'Ile-de-France ne cessant de diminuer, à 13 % du total aujourd'hui.

La production neuve connaît également un redressement, après un niveau historiquement bas l'an dernier. Le nombre d'autorisations de construire augmente nettement depuis mars 2025, avec 373.000 logements ayant fait l'objet d'un permis (+15 %), très loin toutefois du point haut d'octobre 2022, qui était de 530.000 unités.

Les mises en chantier connaissent également une reprise, un peu plus mesurée, avec 272.000 logements lancés, contre 258.000 un an plus tôt (+5 %). La courbe des réservations, quant à elle, est passée sous celle des mises en vente, avec une baisse de 6 % sur le seul dernier trimestre 2025, signe que les promoteurs ne parviennent pas à alléger suffisamment leurs stocks.

Globalement, le niveau des ventes reste assez bas sur l'ensemble du marché, les investisseurs n'étant plus assez présents pour fluidifier le marché.

Tendances contrastées en matière de prix

La courbe des prix a commencé à s'inverser, avec une très légère reprise depuis 1 an (+0,8 % à l'échelle de la France), freinée toutefois par la récente remontée des taux directeurs. L'évolution reste très différente selon les secteurs géographiques, avec une dynamique des prix inversée depuis mi-2020 : -4 % en Ile-de-France contre +14 % en régions. Sur 10 ans, la hausse des prix est près de 2 fois plus élevée en régions : +31 % contre +16 % en Ile-de-France.

Dans le neuf, les prix ont du mal à se maintenir, les promoteurs étant contraints d'agir sur leurs stocks, qui continuent malgré tout à enfler. Tous les acteurs du marché placent beaucoup d'espoir dans le projet de statut de bailleur privé pour activer la relance.

Redressement des ventes en bloc

L'investissement résidentiel en bloc s'est nettement redressé ces 12 derniers mois, avec 4,3 Md€ placés en 2025, soit une hausse de 29 % par rapport à 2024, portée par un excellent 4^{ème} trimestre (+74 %) et par le retour en force des grands portefeuilles (1,2 Md€ transactés).

Le résidentiel classique a continué de porter le marché cette année, à un niveau moindre toutefois (2,1 Md€, soit -7 %). Les résidences étudiantes enregistrent leur meilleure performance depuis 2017, avec 1,4 Md€ en 2025, soit 1/3 du total. Les autres types de résidences gérées, notamment celles destinées aux seniors, restent peu recherchées.

Données chiffrées : CBRE, BPCE, Knight Frank

Rédigé en février 2026

Les SCPI en 2025

Malgré un contexte économique encore fragile, les SCPI affichent un certain niveau de résilience sur la collecte et la distribution, mais la correction des prix et les arbitrages sectoriels restent des thèmes marquants.

1. CONTEXTE GLOBAL

Collecte et confiance des investisseurs

La collecte des SCPI est en progression en 2025, avec une hausse notable comparée à 2024, illustrant un regain d'intérêt des épargnants pour la pierre-papier malgré l'environnement économique complexe.

Les SCPI diversifiées captent une grande partie de cette collecte, au détriment des SCPI spécialisées (notamment bureaux).

Ajustements des prix des parts

Les valeurs de réalisation des parts ont été ajustées à la baisse sur plusieurs exercices consécutifs, et ces ajustements se poursuivent en 2025, signe d'une phase de normalisation après les chocs 2022-2024.

La baisse a été plus marquée sur les SCPI orientées bureaux, reflétant la tension sur ce segment spécifique.

Pression sur certains segments

Les SCPI « bureaux » restent plus fragilisées par la baisse d'occupation et les valorisations en retrait, ce qui entraîne un accroissement des parts en attente sur le marché secondaire.

Distribution & dividendes

Au 30 septembre 2025, le taux de distribution moyen (part des dividendes par rapport au prix de part) ressort autour de 3,50 % sur neuf mois, avec une polarisation forte entre fonds qui maintiennent leurs dividendes et ceux qui les réduisent.

En sens inverse, certaines sociétés de gestion maintiennent ou augmentent leurs acomptes par part, signe d'une gestion prudente mais résiliente.

2. FACTEURS STRUCTURELS IMPACTANT LES SCPI

Même si les taux directeurs baissent, les taux d'emprunt réels restent élevés, ce qui pèse sur les acquisitions immobilières et renchérit les refinancements.

Immobilier professionnel en mutation

Certaines classes d'actifs, comme les bureaux, connaissent une baisse d'occupation liée au télétravail hybride et à des évolutions de la demande, ce qui a des répercussions sur la valorisation et la liquidité de ces actifs.

Il est toutefois notable que sur cette classe d'actifs le positionnement cœur de ville soit beaucoup moins impacté, voire même bénéficie de la recentralisation de la demande de bureau intra-muros.

Normes ESG et rénovation

La pression réglementaire sur la performance énergétique et environnementale des bâtiments (normes DPE, obligations de rénovation) pousse les SCPI à engager des travaux importants, ce qui pèse sur la trésorerie et peut expliquer certaines réductions de dividendes.

3. TENDANCES ET STRATÉGIES OBSERVÉES EN 2025

Diversification accrue

Les SCPI renforcent souvent leur diversification géographique et sectorielle pour lisser les risques et capter des opportunités plus résistantes (logistique, santé, résidentiel).

Ceci se traduit par la mise en place d'allocation permettant cette diversification par thématique, par zone géographique et par Société de gestion.

Attentes des investisseurs

Les investisseurs restent attentifs aux rendements réels (après inflation et fiscalité) et à la stabilité des dividendes, favorisant souvent les SCPI avec un historique plus long et une stratégie claire.

Gestion prudente des portefeuilles

Les sociétés de gestion privilégient souvent une politique prudente de distribution, réinvestissent dans des rénovations et arbitrent les actifs moins performants pour préserver la valeur à long terme.

4. RÉFORMES RÉGLEMENTAIRES ET CADRE JURIDIQUE

Modernisation du cadre juridique

Une réforme importante a été promulguée en mars 2025 avec l'ordonnance n°2025-230 issue de la loi d'attractivité financière. Elle vise à simplifier, harmoniser et moderniser le droit des organismes de placement collectif (OPC), dont les SCPI font partie : cela améliore la sécurité juridique, réduit certaines contraintes et clarifie certains mécanismes de fonctionnement des fonds.

Statuts et obligations mises à jour

Certaines SCPI ont adapté leurs statuts en 2025 pour se conformer aux évolutions législatives entrées en vigueur récemment :

- Simplification des processus de validation des valeurs immobilières (réalisation, reconstitution, valeurs nettes comptables).
- Mise à jour de la documentation réglementaire (note d'information, prospectus).

Ces modifications visent à améliorer la transparence et l'efficacité opérationnelle des SCPI sur un marché plus complexe.

5. ADAPTATIONS STRATÉGIQUES DES SCPI EN 2025

Réponse à la pression du marché des bureaux

Face à une baisse d'attractivité de certains actifs (notamment bureaux) et à des valorisations affectées, les sociétés de gestion ont adapté leurs allocations :

- Arbitrages vers des actifs prime mieux valorisés, notamment vers des actifs intra-muros des grandes villes.
- Concentration sur les métropoles dynamiques et déplacement vers des segments plus résilients comme la logistique ou la santé.

Repositionnement ESG et transition énergétique

L'environnement réglementaire pousse les SCPI à accélérer leur transition énergétique et leur stratégie ESG :

- Investissements accrus dans la rénovation énergétique des immeubles, notamment pour anticiper l'interdiction de louer des biens trop énergivores (ex. DPE G interdit depuis janvier 2025, DPE F interdit dès 2028).
- Certains véhicules explorent ou intègrent les énergies renouvelables dans leurs portefeuilles.

Ces adaptations, bien que parfois coûteuses à court terme, réduisent les risques réglementaires et augmentent l'attractivité à moyen/long terme.

Diversification géographique et thématique

La réglementation européenne (ELTIF 2.0) élargit la capacité des SCPI à investir jusqu'à 40 % de leurs actifs en Europe, contre 20 % auparavant :

- Cela ouvre des opportunités sur des marchés attractifs (logistique en Espagne/Pologne, bureau en Allemagne, résidences seniors au Portugal).
- Une nouvelle génération de SCPI thématiques voit le jour (santé, enfance, transition énergétique).

Protection des investisseurs et dispositifs du marché

a) Rappels de conformité de l'AMF

L'Autorité des Marchés Financiers a diffusé des recommandations récurrentes concernant les pratiques de commercialisation, notamment sur le traitement du démembrement temporaire de propriété, la présentation des Taux de distribution et la communication des stratégies de frais afin que les investisseurs puissent avoir une visibilité claire et non trompeuse entre SCPI historique et néo SCPI.

b) Liquidité et mécanismes d'adaptation

Dans un marché où la revente des parts reste parfois difficile, plusieurs solutions émergent :

- Transformation de SCPI à capital variable en capital fixe pour améliorer la liquidité via carnet d'ordres,
- Plateformes spécialisées pour faciliter les transactions, même si elles impliquent des décotes et des frais,
- Action sur le carnet d'ordre par la mise en place d'outil de liquidité donnant la possibilité à certains porteurs de part d'avoir une sortie facilitée, via notamment des fonds de remboursement.

En résumé – Réforme et adaptation des SCPI en 2025

- Modernisation du cadre juridique pour plus de clarté et de sécurité.
- Adaptations fiscales et structures d'investissement pour optimiser la détention de parts.
- Stratégies d'allocation revisitées face à la pression sur certains actifs et la transition énergétique.
- Diversification européenne accrue facilitée par de nouvelles normes.
- Initiatives pour améliorer la liquidité et protéger les investisseurs dans un marché sous tension.

6. SECTEURS PHARES ET ORIENTATIONS D'INVESTISSEMENT

Les SCPI à stratégie diversifiée continuent d'attirer l'essentiel de l'épargne, regroupant une grande variété d'actifs (bureaux, commerces, logistique, santé, etc.). Elles ont capté 74 % de la collecte brute, signe que les investisseurs privilégient une exposition multi-secteurs pour lisser les risques liés aux segments les plus volatils.

Cette prédominance reflète une préférence des investisseurs pour la mutualisation des risques : si un secteur faiblit, d'autres peuvent compenser.

Bureaux

- Traduisent encore une part significative de la collecte (environ 14–17 %) mais sont souvent perçus comme plus risqués en raison des inquiétudes sur l'occupation et la valeur de certains actifs post-télétravail.
- Malgré cela, les bureaux restent un secteur d'exposition important dans les portefeuilles des SCPI diversifiées.

Santé et éducation

- Secteur attractif défensif avec une croissance structurelle stable (ex. cliniques, EHPAD, établissements médicaux (pharmacie, Laboratoire) ou éducatifs).
- Bien que sa part de collecte reste plus modeste (environ 3–5 %), sa résilience face aux cycles économiques en fait une thématique d'intérêt pour les SCPI spécialisées.

Logistique et locaux d'activité

- Poursuit sa dynamique grâce à l'e-commerce et à la demande d'entrepôts du dernier kilomètre.
- Même si sa part de collecte est plus faible (~3 %), ce segment est souvent valorisé pour sa solidité locative et des rendements attractifs généralement supérieurs à ceux des bureaux ou commerces traditionnels.

Commerces

- Après des années de pression (concurrence du e-commerce), ce secteur montre des signes de stabilisation et d'adaptation : certaines SCPI réintègrent ce segment ou ciblent des actifs plus résilients (enseignes de proximité, retail parks).
- Sa part de collecte reste basse (~2 %), mais des stratégies ciblées cherchent à capter une reprise progressive.

Résidentiel

- Représente une part limitée de la collecte (~1,6–2 %), mais demeure intéressante pour certaines SCPI offrant de la stabilité locative sur des logements bien situés.

Hôtellerie / tourisme / loisirs

- Bien que très minoritaire (moins de 1 % des flux), ce segment demeure présent dans quelques stratégies spécialisées.

Diversification géographique

De plus en plus de SCPI étendent leurs investissements hors de France, notamment en Europe (Allemagne, Pays-Bas, Espagne...) pour :

- Accéder à des marchés immobiliers plus attractifs,
- Optimiser la diversification géographique du risque,
- Profiter de meilleures perspectives de rendement en essayant de maîtriser le risque.

7. LES CLÉS DE LA RÉSILIENCE

Préférence pour les secteurs défensifs et à des revenus stables

- Santé/éducation : loyers souvent contractualisés sur le long terme, haute occupation.
- Logistique : corrélation plus faible aux cycles, forte demande liée à l'e-commerce.
- Les centres-villes qui permettent de bénéficier des niveaux d'occupation favorisant la distribution de dividende récurrente.
- Viser des revenus stables sur le long terme vs des distributions «antarctiques» atteintes par des prises de risque et impliquant leur baisse à moyen terme

Diversification comme stratégie de gestion

Les SCPI avec une allocation bien diversifiée tendent à capter plus de souscriptions, car elles répartissent le risque entre plusieurs classes d'actifs, ce qui est particulièrement pertinent après des années de volatilité sur les valeurs de parts et les rendements.

Cette diversification est notamment à favoriser via des allocations avec différentes SCPI et/ou société de gestion.

Votre Société de Gestion et l'Investissement Responsable



L'Investissement Responsable comme Vecteur de Valeur Durable

Chez FIDUCIAL Gérance, notre mission de gestionnaire d'actifs dépasse la simple recherche de rendement financier. Nous sommes convaincus que la performance pérenne d'un patrimoine s'inscrit nécessairement dans une démarche de développement durable. Notre engagement consiste à concilier la création de valeur à long terme pour nos clients avec les impératifs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) de notre siècle.

Pleinement consciente de l'importance de concilier la performance financière attendue par les clients avec les nouveaux enjeux sociaux et environnementaux d'un monde en constante évolution, FIDUCIAL Gérance est soucieuse de sa responsabilité vis-à-vis de l'environnement et de ses parties prenantes (salariés, partenaires, sous-traitants et clients).

I. UNE GOUVERNANCE ENGAGÉE ET STRUCTURÉE

Depuis décembre 2021, FIDUCIAL Gérance a formalisé sa vision à travers une Charte ESG rigoureuse :

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

Cette démarche ne se limite pas à des intentions ; elle s'appuie sur une structure opérationnelle dédiée :

- Un Comité ESG : Organe de pilotage stratégique définissant les orientations majeures.
- Un Comité d'Ambassadeurs ESG : Présents dans chaque service, ils infusent les bonnes pratiques au cœur de nos métiers.
- Des Politiques Dédiées : Gestion des risques de durabilité et politique d'engagement des parties prenantes pour une transparence totale.

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 Middelnext contre toutes les formes de corruption. Ce cadre, intégré à notre règlement intérieur, garantit une intégrité totale dans nos relations avec nos partenaires. Nous appliquons une politique de « Tolérance Zéro » face à toute forme de corruption ou de conflit d'intérêts, assurant ainsi la sécurité juridique et morale de nos investisseurs.

II. L'IMMOBILIER : VERS UNE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE GLOBALE

Nous intégrons les critères ESG à chaque étape du cycle de vie de nos actifs immobiliers — de l'acquisition à la gestion quotidienne, jusqu'à l'arbitrage.

1. Une Analyse Systématique

Chaque opportunité d'investissement est soumise à une grille de notation extra-financière spécifique. Celle-ci évalue neuf thématiques clés (énergie, biodiversité, santé, accessibilité, etc.) pour garantir la résilience de nos actifs face aux mutations du marché.

2. Ambition Climatique et Décret Tertiaire

Nous nous inscrivons dans une trajectoire de décarbonation ambitieuse. Conformément au Décret Tertiaire, FIDUCIAL Gérance mobilise ses équipes pour réduire la consommation d'énergie finale de son parc : - 40 % en 2030 | - 50 % en 2040 | - 60 % en 2050.

3. Collaboration avec les Locataires

Parce que la performance d'un bâtiment dépend de ses usages, nous accompagnons nos locataires via un Guide de bonnes pratiques et des actions de sensibilisation, favorisant ainsi une gestion collaborative et écoresponsable.

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).

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.

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.

III. LA FORÊT : PRÉSERVER UN PATRIMOINE VIVANT ET DURABLE

La forêt est un actif unique, à la fois puits de carbone et réservoir de biodiversité. Notre gestion, depuis plus de 40 ans et 6600 hectares, inspirée par les principes de la sylviculture proche de la nature, vise l'équilibre écosystémique. 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 mélangé à couvert continu ;
- 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 mélangée à couvert continu

En termes de biodiversité, nous avons opéré depuis plusieurs années, une transition dans nos pratiques sylvicoles et nous nous orientons progressivement vers une sylviculture mélangée à couvert continu, 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 mélangée à couvert continu 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'ASFFOR, 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.

IV. LABELLISATION ET REPORTING : LA PREUVE PAR LES CHIFFRES

La transparence est le socle de la confiance entre FIDUCIAL Gérance et ses investisseurs.



En adoptant cette politique d'investissement durable, FIDUCIAL Gérance s'engage à être un acteur responsable et visionnaire. Nous transformons les défis environnementaux en opportunités stratégiques, convaincus que l'immobilier et la forêt de demain seront ceux qui auront su concilier rentabilité financière et respect des limites planétaires.

« Investir avec conscience, gérer avec exigence »

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 2025, 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 2025 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 2025,
- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2025,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier et approbation desdites conventions,
- Désignation de membres au Conseil de Surveillance.

Candidatures :

Trois (3) mandats de membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, à savoir les mandats :

- La société **LA TRILOGIE**, prise en la personne de Monsieur Pierre ALZON ;
- Monsieur **Christophe REYNAUD** ;
- Monsieur **Pascal SCHREINER**.

Les membres sortants se représentent à vos suffrages.

En outre, il a été réceptionné **trois (3)** candidatures recevables présentées par les associés ci-après :

- Monsieur **Olivier BLICQ**,
- Monsieur **Laurent BRETON**,
- La société **SCI PICAMALOU**, prise en la personne de Monsieur Philippe CASTAGNET.

La présentation des différentes candidatures est effectuée dans le projet de texte des résolutions à caractère ordinaire.

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 2025, 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. Aux termes de la dixième (10^{ème}) résolution, l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 19 juin 2025 a décidé de plafonner tout remboursement de frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance à un montant de cinq cents (500) euros par déplacement.

Dotations des 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 2025, aucune dotation n'a été effectuée.

Vous trouverez le projet de texte des résolutions tant à caractère ordinaire qu'à caractère extraordinaire à la fin du 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 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 2026 se tient **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.associés.scpifiducial.fr**,
- soit par courrier : **41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX**.

La Société de Gestion

Évolution du capital

Durant l'exercice 2025, il a été enregistré la souscription de 855 parts au nominal de 700 € et le retrait de 817 parts. Pour mémoire, conformément à la onzième (11^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2017, le nombre de parts de LOGIPIERRE 3 a été multiplié par deux (2) suite à la réduction par deux (2) du nominal de chaque part (700 € contre 1 400 €).

Par conséquent, le capital social a été augmenté de 38 parts au nominal de 700 € soit 26 600 € pour atteindre 33 461 400 € au 31 décembre 2025, répartis sur 47 802 parts sociales.

Au 31 décembre 2025, aucune part était en attente de retrait.

La collecte brute s'est élevée à 1 368 000 € au titre de l'exercice et la capitalisation de LOGIPIERRE 3 a été portée à 76 483 320 € au 31 décembre 2025, sur la base d'un prix de souscription de 1 600 €.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2025, 116 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Mutations de parts

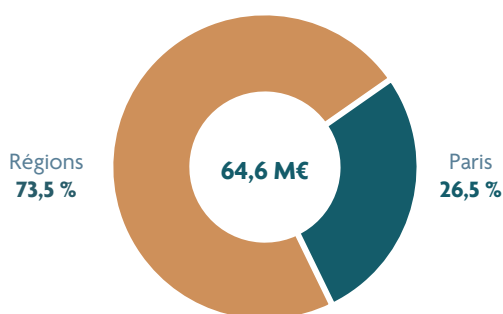
Au cours de l'année 2025, ce sont 280 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (6 dossiers représentant 124 parts) et de donations (4 dossiers représentant 156 parts).

Évolution du patrimoine

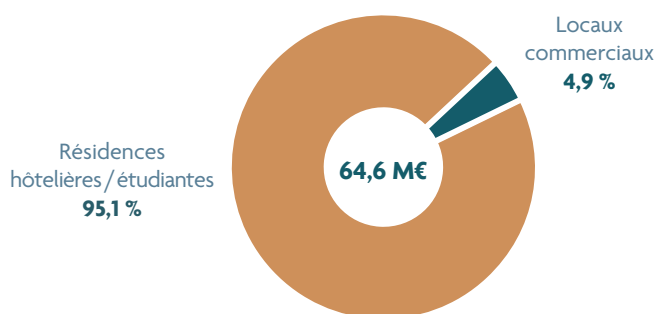
Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2025, le patrimoine immobilier de la SCPI LOGIPIERRE 3 totalise une superficie de 17 094 m² répartis sur six (6) immeubles de la façon suivante :

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2025



Répartition géographique



Répartition par destination

Valeur vénale et patrimoine immobilier

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2025 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 2025 fait ressortir une valeur vénale globale du portefeuille estimée à 64 550 K€ hors droits, en léger repli de -870 K€ hors droits (-1,33 %) par rapport à l'expertise à fin 2024. La progression moins importante des loyers futurs estimés par rapport à la campagne à fin 2024 a été atténuée par l'indexation globale des loyers effectifs et par la compression des taux d'actualisation et de sortie au cours de l'année 2025.

	Locaux commerciaux	Résidences hôtelières / étudiantes	Totaux
Paris	0 €	17 080 000 €	17 080 000 €
Régions	3 134 933 €	44 335 067 €	47 470 000 €
Totaux	3 134 933 €	61 415 067 €	64 550 000 €

Taux d'Occupation Financier (TOF)

2025	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
En loyer	100 %	100 %	100 %	100 %

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

Comparaison du Taux d'Occupation Financier (TOF) 2025 par rapport à 2024

	2024	2025
TOF du 4 ^{ème} trimestre	100 %	100 %
TOF annuel moyen	99,21 %	100 %

État des vacants

Le patrimoine de votre SCPI est occupé à 100 % au 31 décembre 2024.

Situation locative

Le volume des loyers quittancés est passé de 4 353 970 € HT en 2024 à 4 143 360 € HT en 2025, soit une baisse de 4,8 % du principalement à l'abattement de loyer sur Toulouse et au seuil de déclenchement des loyers variables.

Pour rappel, les deux actifs en renouvellement à fin 2023 ont fait l'objet d'avenants de renouvellement. L'actif de Nice Grosso a fait l'objet d'un renouvellement au 31/03/2024 aux mêmes conditions financières et moyennant une participation du bailleur de 150 K€ aux travaux de SSI.

L'actif de Strasbourg est en cours de négociation pour un renouvellement au 01/10/2026.

Il est précisé que Résides Etude (pour deux actifs) est en procédure de sauvegarde et les déclarations de créances pour les sommes postérieures ont été réalisées. Un plan de sauvegarde a été arrêté le 25/06/2025 et la première annuité devra être versée la 24/06/2026.

Provisions pour créances douteuses

Au 31 décembre 2025, le solde de la provision pour créances douteuses relatives aux locataires s'établit à 30 K€, en hausse de 5 K€ par rapport au 31 décembre 2024 et intégralement liée à l'actif de Montpellier.

Au cours de l'exercice 2025, aucune rentrée ni perte sur créances irrécouvrables n'a été comptabilisée.

Accompagnement Décret Tertiaire

La SCPI LOGIPIERRE 3 a souhaité accompagner ses locataires dans les obligations du Décret Tertiaire et s'est engagée à des participations sur les actifs de Toulouse et Chaligny pour la réalisation de travaux de CVC et de menuiseries.

Il est à noter que des travaux de réfection de toiture sur site de Strasbourg ont été réalisés pour un montant de 209 K€ HT.

Une reprise d'étanchéité sur une seconde toiture est en cours pour 70 K€ HT.

Compte de résultat au 31 décembre 2025

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de LOGIPIERRE 3 arrêtés au 31 décembre 2025 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2025 :

Le résultat net de l'exercice s'établit à 3 459 K€ au 31 décembre 2025, en repli de -350 K€, soit -9,2 % sur un an.

Cette évolution du résultat est liée aux principaux postes suivants :

■ **Loyers quittancés** : 4 143 K€ à fin 2025. Ce repli de -211 K€ (-4,8 %) sur un an est lié à l'immeuble « Paris Chaligny », dont le loyer variable 2023 avait fait l'objet d'une régularisation à hauteur de 285 K€, comptabilisée dans les comptes de l'exercice 2024. Cet impact a été partiellement atténué par l'application du mécanisme de l'indexation des loyers des autres actifs du portefeuille ;

■ **Travaux pour gros entretien et entretien courant** : les travaux d'entretien courant ainsi que la dotation nette de la provision pour gros entretiens ont généré une charge nette de 103 K€ en 2025, contre un produit net de 160 K€ en 2024. Nous précisons que pour les six (6) actifs du portefeuille, 100 K€ (clés d'amortissement incluses) de dépenses ont été programmés dans le nouveau plan quinquennal 2026-2030 au titre des travaux de gros entretien, portant sur les actifs situés à Toulouse et à Strasbourg ;

■ **Créances douteuses** : l'exercice 2025 a généré une dotation nette complémentaire des provisions pour créances douteuses à hauteur de 5 K€, contre une dotation nette complémentaire de 10 K€ au cours de l'exercice 2024.

Le résultat financier fait ressortir un produit de 44 K€ en 2025, contre une charge de 9 K€ en 2024. Les produits générés par les comptes à terme ont été partiellement atténués par le coût de la commission de non-utilisation de la ligne de crédit revolving accordée par le Crédit Agricole Île-de-France (10 M€), 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 72,53 € 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 2024.

Le rendement de votre SCPI, calculé sur le prix de souscription, s'établit ainsi à 5,31 %, également stable par rapport à l'exercice 2024.

Enfin, le TRI de votre SCPI ressort respectivement à 7,86 % sur dix ans et à 7 % sur quinze ans.

Les perspectives 2025 restent tributaires de l'évolution du contexte macroéconomique. Une situation normative devrait se poursuivre progressivement en 2026, 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	0,00 %	26,46 %	26,46 %
Régions	4,86 %	68,68 %	73,54 %
Totaux	4,86 %	95,14 %	100,00 %

Tableau 2 - Évolution du capital

Date de création : 6 mai 1986

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les Associés lors des souscriptions (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre ⁽²⁾	Nombre d'Associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽¹⁾⁽²⁾
2021	33 169 500 €	312 000 €	47 385	1 643	31 200 €	1 600 €
2022	32 941 300 €	1 964 800 €	47 059	1 634	196 480 €	1 600 €
2023	33 410 300 €	2 243 200 €	47 729	1 648	224 320 €	1 600 €
2024	33 434 800 €	1 944 000 €	47 764	1 638	194 400 €	1 600 €
2025	33 461 400 €	1 368 000 €	47 802	1 643	136 800 €	1 600 €

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

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

Tableau 3 - Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées ⁽¹⁾	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens (en nombre de parts)	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
2021	635	1,34 %	0	N. S.	-
2022	1 554	3,30 %	150	4 mois	-
2023	732	1,55 %	91	4 mois	-
2024	1 180	2,47 %	229	2 mois	-
2025	817	1,71 %	0		-

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2021	2022	2023	2024	2025
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	48,00 €	85,00 €	85,00 €	85,00 €	85,00 €
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix de souscription au 01.01 de l'année N ⁽²⁾	1 600 €	1 600 €	1 600 €	1 600 €	1 600 €
Performance globale annuelle ⁽³⁾	3,00 %	5,31 %	5,31 %	5,31 %	5,31 %
Taux de distribution ⁽⁴⁾	3,00 %	5,31 %	5,31 %	5,31 %	5,31 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽⁵⁾	47,81 €	63,26 €	57,81 €	52,78 €	40,31 €

⁽¹⁾ Avant prélèvement.

⁽²⁾ Prix de souscription au 01.01 de l'année N à partir de l'exercice 2021.

⁽³⁾ La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1 pour les SCPI à capital variable.

⁽⁴⁾ Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable.

⁽⁵⁾ Report à nouveau par part constaté après affectation du résultat de l'exercice.

Tableau 5 : Evolution par part en jouissance des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices ⁽¹⁾

	2021	% du Total des Revenus	2022	% du Total des Revenus	2023	% du Total des Revenus	2024	% du Total des Revenus	2025	% du Total des Revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	60,16	99,00 %	79,82	94,87 %	89,41	94,88 %	91,48	95,07 %	86,87	98,11%
Produits financiers ⁽²⁾	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,56	0,58 %	1,67	1,89%
Produits divers	0,61	1,00 %	4,32	5,13 %	4,82	5,12 %	4,18	4,35 %	0,00	0,00%
Total	60,77	100 %	84,14	100 %	94,23	100 %	96,22	100 %	88,54	100%
Charges ⁽³⁾										
Commission de gestion	5,43	8,94 %	8,81	10,47 %	8,80	9,34 %	7,72	8,02 %	6,78	7,66%
Autres frais de gestion	2,03	3,33 %	5,18	6,16 %	6,12	6,50 %	5,52	5,73 %	1,05	1,19%
Entretien du patrimoine	0,00	0,00 %	1,39	1,65 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,05	0,06%
Charges financières	0,92	1,52 %	0,57	0,67 %	0,76	0,81 %	0,75	0,78 %	0,74	0,84%
Charges locatives non récupérables	4,81	7,92 %	5,04	5,99 %	5,32	5,65 %	5,37	5,58 %	5,08	5,73%
Sous-total charges externes	13,19	21,71 %	20,99	24,95 %	21,00	22,29 %	19,35	20,11 %	13,71	15,48%
Amortissements nets ⁽⁴⁾	2,95	4,85 %	0,75	0,89 %	-2,57	-2,72 %	0,11	0,11 %	2,10	2,37%
Provisions nettes ⁽⁴⁾	-32,98	-54,28 %	-7,48	-8,89 %	-4,84	-5,14 %	-3,28	-3,41 %	0,21	0,24%
Sous-total charges internes	-30,03	-49,42 %	-6,73	-8,00 %	-7,40	7,86 %	-3,17	-3,30 %	2,31	2,60%
Total	-16,84	-27,71 %	14,26	16,95 %	13,60	14,43 %	16,18	16,82 %	16,01	18,09%
Résultat courant	77,61	127,71 %	69,88	83,05 %	80,63	85,57 %	80,04	83,18 %	72,53	81,91%
Résultat exceptionnel	-0,01	-0,01 %	0,00	0,00 %	-0,09	-0,09 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00%
Résultat net	77,60	127,70 %	69,88	83,05 %	80,54	85,48 %	80,04	83,18 %	72,53	81,91%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	29,61	48,72 %	-15,12	-17,97 %	-4,46	-4,73 %	-4,96	-5,15 %	-12,47	-14,08%
Revenus distribués avant prélèvement	48,00	78,98 %	85,00	101,02 %	85,00	90,21 %	85,00	88,49 %	85,00	96,00%

⁽¹⁾ Moyenne sur l'année du nombre de parts en jouissance⁽²⁾ Avant prélèvement⁽³⁾ Hors amortissements prélevés sur la prime d'émission⁽⁴⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Tableau 6 - État des délais de paiement

	Délai de paiements fournisseurs						Délai de paiements clients					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Tranche de retard de paiement												
Nombre de factures	1					97	0					14
Montant des factures en €	0	0	0	0	0	20	0	0	0	0	106 053	106 053
Pourcentage des achats de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %						
Pourcentage du CA de l'exercice							0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2,27 %	2,27 %

Tableau 7 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2024	Durant l'année 2025	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	40 840 581,00	796 100,00	41 636 681,00
+ Réserves sur résultats réinvestis	1 905 613,00		1 905 613,00
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)			
+ Cessions d'immeubles			
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	-39 755 052,08	-4 384,13	-39 759 436,21
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	-5 324 445,22	-766 091,68	-6 090 536,90
- Frais d'acquisition non récupérables	117 004,00		117 004,00
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion			
Plus ou Moins-values réalisées sur cessions d'actifs immobiliers			
Sommes restant à investir	-2 216 299,30	25 624,19	-2 190 675,11

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

	Montant total (en €)	Montant par part (en €)
Nombre de parts au 31/12/2025 : 47 802		
Placements immobiliers	39 046 961,89	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	-163 891,60	
Valeur comptable	38 883 070,29	813,42
Valeur vénale des immobilisations locatives	64 550 000,00	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	-163 891,60	
Valeur de réalisation	64 386 108,40	1 346,93
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	7 696 143,16	
Total	7 696 143,16	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 7,56 %	4 879 180,00	
Total	4 879 180,00	
Valeur de reconstitution	76 961 431,56	1 610,00

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

Composition du patrimoine au 31 décembre 2025

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m ²)	Type	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
3/5 boulevard F. Grosso - 06000 NICE	10/06/1986	2 551	Résidence Hotelière / Etudiante	4 862 078	84 944	4 947 022
32 rue de la Buffa - 06000 NICE	23/01/1987	1 385	Résidence Hotelière / Etudiante / Commerce	2 706 297	44 827	2 751 123
195 rue du Pré aux Clercs - 34000 MONTPELLIER	23/09/1987	3 998	Résidence Hotelière / Etudiante	6 250 410	109 354	6 359 764
8 boulevard de Strasbourg - 31000 TOULOUSE	01/03/1988	2 965	Résidence Hotelière / Etudiante / Commerce	6 225 125	107 414	6 332 539
Rue du Fossé des Tanneurs - 67000 STRASBOURG	20/09/1989	4 032	Résidence Hotelière / Etudiante / Commerce	9 035 681	101 059	9 136 740
14/18 rue de Chaligny - 75012 PARIS	28/12/1990 & 17/11/2016	2 163	Résidence Hotelière / Etudiante	10 067 372	269 107	10 336 479
TOTAUX		17 094		39 146 962	716 705	39 863 667

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

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	+ 39 146 961,89	+ 64 550 000,00	+ 39 142 577,76	+ 65 420 000,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 100 000,00			
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (placements immobiliers)	39 046 961,89	64 550 000,00	39 142 577,76	65 420 000,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
Total II (immobilisations financières)				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)				
Dépréciation des Immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 181 057,56	+ 181 057,56	- 81 997,30	- 81 997,30
Autres créances	+ 73 666,93	+ 73 666,93	+ 74 289,31	+ 74 289,31
Provision pour dépréciation des créances	- 29 921,76	- 29 921,76	- 24 971,84	- 24 971,84
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+ 1 501 785,77	+ 1 501 785,77	+ 2 341 768,60	+ 2 341 768,60
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 641 666,25	+ 641 666,25	+ 570 967,07	+ 570 967,07
Total III (actifs d'exploitation)	2 368 254,75	2 368 254,75	2 880 055,84	2 880 055,84
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour Litiges et risques				
Dettes				
Dettes financières	- 229 509,47	- 229 509,47	- 225 413,15	- 225 413,15
Dettes d'exploitation	- 67 048,31	- 67 048,31	- 37 139,59	- 37 139,59
Dettes diverses	- 428 887,89	- 428 887,89	- 415 585,48	- 415 585,48
Dettes diverses/Distribution	- 1 811 700,68	- 1 811 700,68	- 1 907 106,68	- 1 907 106,68
Total IV (passifs d'exploitation)	- 2 537 146,35	- 2 537 146,35	- 2 585 244,90	- 2 585 244,90
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+ 5 000,00	+ 5 000,00	+ 10 000,00	+ 10 000,00
Total V (comptes de régularisation)	5 000,00	5 000,00	10 000,00	10 000,00
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	38 883 070,29		39 447 388,70	
Valeur estimée du patrimoine *		64 386 108,40		65 724 810,94

* 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 01/01/2025	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2025
Capital				
Capital souscrit	33 434 800,00		26 600,00	33 461 400,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	7 875 697,73		769 500,00	8 645 197,73
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-5 817 635,91		-766 091,68	-6 583 727,59
Écarts d'évaluation				
Écarts de réévaluation				
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable	199 599,04			199 599,04
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés				
Réserves	1 233 817,60			1 233 817,60
Report à nouveau	2 759 164,39	-238 054,15		2 521 110,24
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	3 809 507,53	-3 809 507,53		
Résultat de l'exercice N			3 459 428,30	3 459 428,30
Acompte sur distribution				
Acomptes sur distribution N-1	-4 047 561,68	4 047 561,68		
Acomptes sur distribution N			-4 053 755,03	-4 053 755,03
Total général	39 447 388,70	0,00	-564 318,41	38 883 070,29

Etat des engagements hors bilan

Engagements donnés	Montant (€)	Engagements reçus	Montant (€)
Aval et cautions bancaires		Aval et cautions bancaires locataires	633 627
Échéances VEFA restantes		Crédit revolving non tiré au 31/12/2025	10 000 000
Garanties hypothécaires		Total	10 633 627
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers			
Total	Néant		

Compte de résultat

	Au 31/12/2025 (en €)	Au 31/12/2024 (en €)
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	4 143 360,11	4 353 969,60
Abandons de loyers COVID-19		
Charges facturées	121 876,42	101 660,22
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Produits annexes		
Reprises de provisions		160 000,00
Transferts de charges immobilières		4 585,20
Total I : Produits Immobiliers	4 265 236,53	4 620 215,02
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	121 876,42	101 660,22
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	2 564,25	
Charges annexes		
Autres charges Immobilières	242 197,02	255 382,91
Dotations aux provisions pour gros entretiens	100 000,00	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
Total II : Charges Immobilières	466 637,69	357 043,13
Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)	3 798 598,84	4 263 171,89
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation		194 400,00
Divers produits d'exploitation	0,20	0,36
Rentrées sur créance irrécouvrables		5 985,08
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses		0,87
Total I : Produits d'exploitation	0,20	200 386,31
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	323 496,02	367 389,66
Honoraires de souscription		194 400,00
Diverses charges d'exploitation	50 203,02	68 199,84
Pertes sur créances irrécouvrables		
Dotations aux amortissements d'exploitation	5 000,00	5 000,00
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	4 949,92	9 980,50
Total II : Charges d'exploitation	383 648,96	644 970,00
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)	-383 648,76	-444 583,69
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	79 867,10	26 625,15
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	79 867,10	26 625,15
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	35 388,88	35 777,77
Dépréciations sur charges financières		
Total II : Charges financières	35 388,88	35 777,77
Résultat financier (C=I-II)	44 478,22	-9 152,62
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels		71,95
Reprise de provisions exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels		71,95
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles		
Résultat exceptionnel (D=I-II)		71,95
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	3 459 428,30	3 809 507,53
Total général	4 345 103,83	4 847 298,43

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Terrains et constructions locatives				
Locaux commerciaux	2 083 961	3 134 933	2 083 159	3 295 045
Résidences hôtelières / étudiantes	37 063 001	61 415 067	37 059 418	62 124 955
Total	39 146 962	64 550 000	39 142 578	65 420 000
Immobilisations en cours				
Locaux commerciaux				
Résidences hôtelières / étudiantes				
Total				
Total général	39 146 962	64 550 000	39 142 578	65 420 000

6 Rue de la Buffa NICE (06)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par la SCPI LOGIPIERRE 3 -
ne préjuge pas des investissements futurs.



Annexe aux comptes annuels

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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.

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 ont été établis conformément aux principes comptables généralement admis en France. La première application du règlement ANC n°2022-06 a conduit à un changement de méthode comptable. Les incidences de ce changement ont été comptabilisées conformément aux dispositions réglementaires.

Placements immobiliers

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

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

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

Valeurs vénales des immobilisations locatives

L'évaluation des 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 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'actif immobilier sont directement comptabilisées dans les capitaux propres. Le solde créditeur peut être distribué après approbation par l'assemblée générale.

Prélèvements sur la prime d'émission

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

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 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2025
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et Constructions locatives	39 142 577,76	4 384,13		39 146 961,89
Immobilisations en cours				
Total	39 142 577,76	4 384,13		39 146 961,89

État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2025	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2025
Dépréciation exceptionnelle immobilisations locatives				
Gros entretiens		100 000,00		100 000,00
Provisions pour risques et charges				
Total		100 000,00		100 000,00

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2024	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2025
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2025						
Dépenses sur 2026						
Dépenses sur 2027			16 000,00			16 000,00
Dépenses sur 2028			72 000,00			72 000,00
Dépenses sur 2029			8 000,00			8 000,00
Dépenses sur 2030			4 000,00			4 000,00
Total			100 000,00			100 000,00

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	181 057,56	181 057,56		
Autres créances	73 666,93	73 666,93		
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation	5 000,00	5 000,00		
Total	259 724,49	259 724,49		
Dettes	Montants	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	229 509,47			229 509,47
Dettes d'exploitation	67 048,31	67 048,31		
Dettes diverses	428 887,89	428 887,89		
Dettes diverses / Distributions	1 811 700,68	1 811 700,68		
Produits constatés d'avance				
Total	2 537 146,35	2 307 636,88		229 509,47

État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2025	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2025
Dépréciation des créances clients	24 971,84	4 949,92		29 921,76
Total	24 971,84	4 949,92		29 921,76

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

État des capitaux propres

	Montants au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Montants au 31/12/2025
Capital	33 434 800,00	26 600,00		33 461 400,00
Prime d'émission	7 875 697,73	769 500,00		8 645 197,73
Prélèvement sur prime d'émission	-5 817 635,91		766 091,68	-6 583 727,59
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Fonds de remboursement	199 599,04			199 599,04
Plus ou Moins-values réalisées sur cessions d'immeubles				
Total	35 692 460,86	796 100,00	766 091,68	35 722 469,18

Affectation du résultat N-1

Éléments	Montants au 01/01/2025	Résultat N-1	Acomptes versés	Montants au 31/12/2025
Report à Nouveau	2 759 164,39	3 809 507,53	4 047 561,68	2 521 110,24
Total	2 759 164,39	3 809 507,53	4 047 561,68	2 521 110,24

Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Montants 31/12/2024	Montants 31/12/2025	Variations
Autres charges immobilières			
Charges locatives non récupérables	12 846,09	-2 940,78	15 786,87
Honoraires divers	8 092,51	9 024,29	-931,78
Impôts et taxes non récupérables	234 444,31	236 113,51	-1 669,20
Total	255 382,91	242 197,02	13 185,89

Produits annexes immobiliers			
Produits annexes			
Transferts de charges immobilières			
Transferts de charges sur honoraires de ventes	4 585,20		4 585,20
Total	4 585,20		4 585,20

Éléments	Montants 31/12/2024	Montants 31/12/2025	Variations
Autres charges d'exploitation			
Honoraires divers (commissaire aux comptes, dépositaire, expert externe en évaluation)	49 705,32	34 939,22	14 766,10
Impôts et taxes (CVAE, CFE)	6 688,00	6 709,00	-21,00
Autres charges d'exploitation	11 806,52	8 554,80	3 251,72
Total	68 199,84	50 203,02	17 996,82

Produits d'exploitation			
Transferts de charges d'exploitation	194 400,00		194 400,00
Autres produits d'exploitation	0,36	0,20	0,16
Total	194 400,36	0,20	194 400,16

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2025, 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

Aucune opération d'acquisition et/ou d'arbitrage n'a été réalisée post clôture à date.

Depuis le début d'année 2026, le contexte géopolitique avec la guerre en Iran marque de son empreinte et représente un bouleversement majeur. Le déclenchement du conflit a engendré une flambée des prix

énergétiques avec en répercussion une remontée de la prime de risque laissant présager un scénario de resserrement monétaire prochain très probable. Ces événements manquants pourraient impacter les marchés immobiliers de manière plus ou moins significatives.

Organisation du dispositif de conformité et de contrôle de FIDUCIAL Gérance

La gestion de votre SCPI est assurée par FIDUCIAL Gérance, Société de Gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) au titre de la Directive 2011/61/UE en date du 27 mai 2008 et du 15 mai 2014 sous le numéro GP-08000009.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, FIDUCIAL Gérance a mis en place et maintient opérationnel un dispositif de conformité et de contrôle interne piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme. Le RCCI conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs de FIDUCIAL Gérance afin que la Société de Gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement à la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance. Il rend régulièrement compte de ses travaux et recommandations à la Direction Générale, au Conseil d'Administration, au Comité de Coordination de Conformité, Contrôle Interne groupe (4Ci) et Comité des Risques, de la société.

Le dispositif de conformité et de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance est articulé autour des principes suivants :

- le respect de la réglementation et de son programme d'activité ;
- l'existence d'un corpus de procédures formalisées ;
- la séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne ;
- la couverture de l'ensemble des activités de la Société ;
- un dispositif de suivi des risques ;
- un suivi et contrôle des prestataires.

Le dispositif de contrôle s'organise en trois niveaux :

- Le contrôle permanent de 1^{er} niveau est réalisé par les collaborateurs des directions opérationnelles préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne.
- Le contrôle permanent de 2^{ème} niveau est réalisé par le RCCI. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la conformité et la mise en œuvre de procédures ainsi que l'existence et la pertinence des contrôles de 1^{er} niveau.
- Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3^{ème} 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.

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

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.

Par le 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.

8 Rue de Strasbourg TOULOUSE (31)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par la SCPI LOGIPIERRE 3 -
ne préjuge pas des investissements futurs.



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 2024-2025, comme preneurs de risque et ce, aux termes de l'analyse faite lors des délibérations du Comité de Rémunération réuni le 20 mai 2025.

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. La dernière réunion s'est tenue le **20 mai 2025** et la prochaine réunion aura lieu le **19 mai 2026**.

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 2024-2025 a représenté 3,6 millions d'euros pour un effectif de 73 personnes au 30 septembre 2025.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 3,4 millions d'euros soit 95 % 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 5 % 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 ».

3/5 Boulevard Grosso NICE (06)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par la SCPI LOGIPIERRE 3 -
ne préjuge pas des investissements futurs.



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.

A/ Chiffres significatifs de la SCPI

Les chiffres significatifs de votre SCPI sont les suivants :

- Les loyers de l'exercice 2025 ont atteint 4 143 360,11 € contre 4 353 969,60 € en 2024,
- Le bénéfice de l'exercice 2025 est de 3 459 428,30 € contre 3 809 507,53 € en 2024,
- Le taux d'occupation financier moyen est, au titre de l'exercice, de 100 %,
- Le dividende de l'année 2025 a été de 85 € par part, identique à celui versé au titre de l'exercice 2024,
- Le taux de rendement et le taux de distribution au titre de l'exercice est de 5,31 % comme l'année précédente.

B/ Évolution du capital et marché des parts

Au 31 décembre 2025, aucune part n'est en attente de retrait.

La répartition du capital entre personnes physiques et personnes morales de votre SCPI a légèrement évolué sur l'exercice, davantage au profit de personnes morales « non institutionnelles » (+0,95 %) que de personnes physiques (-0,16 %).

Au 31 décembre 2025, 38 parts sociales ont été créées au cours de l'exercice contre 35 lors de l'exercice précédent.

C/ Valorisation du patrimoine – Gestion locative

Le secteur de l'hôtellerie est rétabli dans ses paradigmes. Le RevPAR progresse dans toutes les régions. L'Île de France hors Paris a souffert (baisse du taux d'occupation et surtout du prix moyen), les hôtels en périphérie et dans les zones d'activité ayant subi la désaffectation de la clientèle affaires et ciblant très peu la clientèle loisirs.

En considération du nombre restreint des actifs immobiliers composant le patrimoine de la SCPI, de l'absence de mutualisation des risques et du vieillissement du patrimoine de la SCPI, votre Conseil de Surveillance est très vigilant sur les points suivants :

- Les conditions économiques et financières dans le cadre du renouvellement des baux ;
- Le taux d'encaissement des loyers et la situation financière des locataires.

Les valeurs d'expertise 2025 concernant votre patrimoine sont en repli par rapport à l'expertise réalisée à fin 2024 (-1,33 %), démontrant une relative résilience de celui-ci. A ce titre, il est précisé que la SCPI engage les travaux nécessaires à la bonne exploitation des immeubles, à leur valorisation sur le long terme et dans le respect des obligations réglementaires en particulier concernant les dispositions du décret tertiaire.

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 à ce jour car lesdits projets présentent toujours une rentabilité insuffisante pour avoir un effet relatif sur la performance de votre SCPI. La SCPI continue à étudier les opportunités d'achat sur le marché.

En considération de la situation actuelle du marché immobilier et des taux d'emprunt ainsi que d'une situation géopolitique incertaine, 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.

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 financières et économiques comme indiqué ci-dessus. 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 été 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 accordées par les locataires. L'actif de NICE (Grosso) a fait l'objet d'un renouvellement au 31 mars 2024 aux mêmes conditions financières.

Les prochains renouvellements de baux concernent les actifs de STRASBOURG (date d'échéance du bail : 30/09/2026), de NICE (Buffa) (date d'échéance du bail : 14/01/2027) et de MONTPELLIER (date d'échéance du bail : 02/02/2028). Actuellement, les conditions de renouvellement du bail portant sur l'actif immobilier de STRASBOURG sont en cours de négociations.

Votre Conseil de Surveillance va également être attentif aux conditions de renouvellement des prochains baux à échéance en 2027 et 2028 qui seront communiquées par la Société de Gestion.

D/ Avis du Conseil de surveillance sur les résultats de l'exercice ainsi que les perspectives et recommandations de vote

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 sont soumises à votre vote.

Les membres du Conseil de Surveillance se sont prononcés favorablement à la présentation de ces résolutions.

E/ Modalités de vote et tenue de l'Assemblée Générale

Comme pour l'année précédente, 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/Vice-Président du Conseil de Surveillance, 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 A).

Pour le cas où une nouvelle résolution se présenterait, nous vous invitons également à donner procuration, soit au Président de l'Assemblée Générale, soit à tout mandataire associé à votre convenance et à cocher, ainsi, la case correspondant.

Cette année, vous êtes invités à élire trois (3) membres du Conseil de Surveillance pour une durée de trois (3) années, conformément à l'article 18 des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2028. L'ensemble des membres sortants sollicite le renouvellement de leur mandat.

En conséquence, n'oubliez pas de remplir la case D pour participer à la désignation des membres du Conseil de Surveillance.

Votre Conseil de Surveillance se tient régulièrement informé auprès de la Société de Gestion afin d'identifier toute problématique se présentant et prendre toute décision nécessaire en vue de préserver sur le long terme les revenus de notre SCPI.

Votre Conseil de Surveillance se tient à votre disposition pour toute question ou précision.

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 2025

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 2025, 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. Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'information présentée en première page de l'annexe aux comptes annuels relative à l'entrée en vigueur, à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2025, du règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers.

Comme indiqué dans cette note, compte tenu des dispositions spécifiques applicables aux sociétés civiles de placement immobilier prévues par le règlement ANC n°2016-03, l'application de ce règlement n'a pas entraîné d'incidence significative sur les comptes de l'exercice.

3. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

4. 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.

5. 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.

6. 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 2029.

7. 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.821-55 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,

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES

Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Stéphane 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 2025)

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 2025, 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 2025, 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 titre de l'exercice 2025, cette commission s'élève à 87,68 € hors taxes ;
- 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 2025, cette commission s'élève à 323 496,02 € 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 2025, cette commission s'élève à 136 800,00 € hors taxes.

Fait à Paris

CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES

Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Stéphane LIPSKI

Assemblée Générale Ordinaire du 18 juin 2026

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 effectif au 31 décembre 2025 -

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

1°/ arrête le montant du capital social effectif au 31 décembre 2025 à **33 461 400 €** ;

2°/ délègue à la Société de Gestion et ce, conformément à l'article 22 des statuts, la mise à jour corrélative de l'article 6 § 1.1 des statuts.

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 2025,

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 2025.

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 2025.

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 100 000,00 € ;

2°/ décide

après avoir constaté que :

- | | |
|----------------------------------------------------------------|----------------|
| ■ le bénéfice de l'exercice s'élève à | 3 459 428,30 € |
| ■ auquel s'ajoute le compte « report à nouveau » qui s'élève à | 2 521 110,24 € |

■ formant ainsi un bénéfice distribuable de

5 980 538,54 €

de répartir une somme de **4 053 755,03 €**, 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 594 326,73 € sur le compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de **1 926 783,51 €**.

Sixième 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.

Septième résolution
- Élection de membres du Conseil de Surveillance -

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

Constatant que les mandats de membres du Conseil de Surveillance de Messieurs Christophe REYNAUD et Pascal SCHREINER ainsi que la société LA TRILOGIE arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale,

1°/ approuve l'élection de trois (3) membres au Conseil de Surveillance et ce, pour une durée de trois (3) années, conformément à l'article 18 des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2028, parmi la liste des candidats ci-dessous ;

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

Membres sortants se représentant
(par ordre alphabétique)

■ **LA TRILOGIE**

Société civile
Détenant 1 012 parts
452 078 710 R.C.S. VERSAILLES
APE 6630Z
Siège social : 22 rue Johnson – 78600 MAISONS-LAFFITTE
Représentée par Monsieur Pierre ALZON
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1

■ **Monsieur Christophe REYNAUD**

Né le 08 mai 1971
Demeurant LE VESINET (78)
Détenant 2 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Inspection générale dans le secteur bancaire – Précédemment chef de service de contrôle dans le secteur bancaire et analyste crédit senior en financements structurés
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1

■ **Monsieur Pascal SCHREINER**

Né le 19 avril 1962
Demeurant à MARLENHEIM (67)
Détenant 20 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années : Retraité depuis le 1^{er} novembre 2024 – Précédemment Responsable projets informatiques
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 2

Associés faisant acte de candidature
(par ordre alphabétique)

■ **Monsieur Olivier BLICQ**

Né le 12 novembre 1957
Demeurant à LILLE (59)
Détenant 15 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années : Investisseur privé
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 11

■ **Monsieur Laurent BRETON**

Né le 25 juin 1962
Demeurant à RONCHIN (59)
Détenant 8 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années : Ingénieur dans l'Aviation Civile
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

■ **SCI PICAMALOU**

Société civile immobilière
Détenant 14 parts
851 619 965 R.C.S. VANNES
APE 6820B
Siège social : 15 rue Belle Étoile – 56220 MALANSAC
Représentée par Monsieur Philippe CASTAGNET
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1

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.

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"> <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE <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 <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"> <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 <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 <input type="checkbox"/> ayant un objectif social <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 30/100, 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 30/100.

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 KgCO₂/m²/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 ?

Pour l'activité de la SCPI, seul l'objectif « adaptation au changement climatique » fait l'objet de critères « DNSH ». Comme le rappelle le 6^e rapport du GIEC (le Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat), le changement climatique fait déjà peser des risques significatifs sur les populations, les écosystèmes et les infrastructures. En particulier, l'augmentation des températures moyennes du globe peuvent se caractériser par des variations extrêmes

de températures des milieux, allant du gel aux feux de forêts et aux canicules ; par des changements des régimes de vents, pouvant générer, entre autres, des tempêtes ; par la modification du cycle de l'eau et des précipitations, pouvant se traduire par des sécheresses comme par des inondation ; par des aléas liés aux masses solides comme l'érosion des sols, les affaissements ou les glissements de terrain.

L'exposition aux risques climatiques identifiés comme les plus significatifs à ce jour par la société de gestion a été évaluée pour l'ensemble des actifs immobiliers en France métropolitaine au travers l'outil Bat-Adapt', développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Cet outil évalue les risques climatiques liés à la submersion marine, aux vagues de chaleur, aux inondations, et aux sécheresses et retraits ou gonflements des argiles, pouvant fragiliser les fondations, les structures et le fonctionnement des actifs. En outre, les property managers sont contractuellement engagés dans une démarche de prévention et de gestion des risques, notamment climatiques.

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 ?

Consciente de son impact, la société de gestion prend en compte les principales incidences négatives de son activité sur les facteurs de durabilité pour ce produit financier. La SCPI LOGIPIERRE 3 s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue. Les objectifs de préservation des ressources ainsi que d'accompagnement des prestataires sont particulièrement centraux. La favorisation des acteurs de proximité et l'étroite collaboration recherchée entre l'équipe de gestion et ses locataires sont au cœur des valeurs de FIDUCIAL Gérance et du fonds LOGIPIERRE 3. Les deux indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers ont été analysés :

- **Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers :**
Il s'agit de mesurer la part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles : 0,00 %.
- **Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique :**
Il s'agit de mesurer la part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : 35,50 %

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 ?

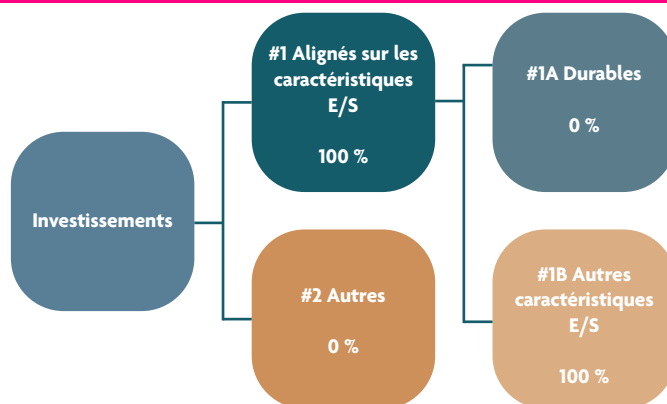
Quelle était l'allocation d'actifs ?

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.

La SCPI LOGIPIERRE 3 s'est engagée 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 « Taxinomie européenne ».

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 taxonomie 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 taxonomie 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-t-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 différerait-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