



LOGIPIERRE 3 Résidences Services

Bulletin Trimestriel d'Information de la
Société Civile de Placement Immobilier



N°2025 – T3

— | Période analysée : 3^{ème} trimestre 2025 - Période de validité du 01.10.2025 au 31.12.2025

Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI LOGIPIERRE 3 - ne préjuge pas des investissements futurs.

Editorial

Madame, Monsieur, Chers Associés,

Dans un environnement économique marqué par une désinflation confirmée et un ralentissement global de l'activité, FIDUCIAL Gérance continue de démontrer la solidité de son positionnement fondé sur la proximité et le professionnalisme. La qualité de la gestion locative et patrimoniale déployée se traduit une nouvelle fois par des résultats positifs pour votre SCPI LOGIPIERRE 3 au titre du troisième trimestre 2025.

Ainsi, votre SCPI LOGIPIERRE 3 affiche des indicateurs de qualité au fil de cet exercice :

- Un **Taux d'Occupation Financier (TOF) élevé, qui s'établit à 100%**, ainsi qu'un **taux d'encaissement proche de 100%** sur la période, reflétant notre gestion active.
- Une **distribution trimestrielle de 17€ par part**, en hausse par rapport au 1^{er} et 2^{ème} trimestre 2025, traduisant des résultats robustes et contribuant au maintien d'un rendement attractif.

Sur le plan macroéconomique, le troisième trimestre 2025 confirme la stabilisation progressive amorcée depuis le début de l'année. La Banque Centrale Européenne a poursuivi son cycle d'assouplissement monétaire, ramenant son taux directeur à 2% en juin, dans un contexte de repli généralisé des prix de l'énergie et d'une inflation désormais contenue autour de 1% dans la zone euro.

En France, la dynamique reste modérée : la consommation des ménages se maintient grâce à la progression du pouvoir d'achat réel, tandis que l'investissement reste prudent en raison de coûts de financement encore élevés. Cette phase de normalisation monétaire et économique offre un cadre plus lisible pour les investisseurs, bien que les incertitudes géopolitiques et budgétaires continuent d'appeler à la vigilance.

Depuis le début de l'année, le marché hôtelier français connaît une évolution contrastée, marquée par la poursuite d'un ajustement mesuré après deux années exceptionnelles. Le Revenu par chambre disponible (RevPAR) se maintient à un niveau élevé, traduisant la résilience structurelle du secteur malgré un léger ralentissement de la fréquentation. Le taux d'occupation progresse encore dans la plupart des grandes métropoles, notamment à Paris, Lyon et Marseille, porté par la demande d'affaires et la prolongation des effets des Jeux Olympiques. À l'échelle européenne, la performance du marché reste solide, avec des ADR (prix moyens par chambre) proches de leurs plus hauts niveaux historiques, soutenus par la vigueur de la clientèle internationale.

En revanche, les volumes d'investissement enregistrent un repli après un début d'année dynamique : la sélectivité des acteurs se renforce dans un contexte de normalisation des taux et de recomposition des valeurs. Les opérations se concentrent davantage sur les hôtels urbains de catégorie moyenne et supérieure, offrant un équilibre entre rendement et liquidité. Ce segment, au cœur de la stratégie d'investissement de votre SCPI, démontre une bonne résistance, en particulier les établissements 3 et 4 étoiles, bénéficiant d'une demande stable des clientèles affaires et loisirs. À l'inverse, le segment économique (1-2 étoiles) reste plus exposé à la baisse de fréquentation, tandis que le haut de gamme poursuit sa croissance, notamment grâce à l'apport soutenu de la clientèle étrangère.

Dans un marché en transition, FIDUCIAL Gérance s'appuie sur son expertise pour assurer une gestion rigoureuse et adaptée, au service de la résilience et de la performance de votre SCPI.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Chiffres clés

Capitalisation	76,4 M €
Année de création	1986
Associés	1 639
Dividende 3T 2025	17 € ⁽¹⁾
Prix de souscription depuis le 01.03.2020	1 600 €
Valeur de réalisation ⁽²⁾ par part au 30.06.2025	1 347,33 €
Valeur de reconstitution ⁽²⁾ par part au 30.06.2025	1 609,65 €

⁽¹⁾ Acompte sur le résultat distribuable de l'exercice en cours soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale de juin 2026.

⁽²⁾ Données communiquées à titre indicatif sous réserve de validation des comptes par le commissaire aux comptes.

Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	6
Surfaces	17 360 m ²
Nombre de locataires	6
Loyers quittancés (HT/an)	4,2 M €

Principaux risques

Risques liés au marché immobilier
Risque de perte en capital
Risque de liquidité
Risque de variabilité des revenus

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Interview : François DUPUIS - Directeur Investissements et Arbitrages :

Dans un contexte de marché plutôt chahuté, les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance réussissent à tirer leur épingle du jeu en matière d'investissements et d'arbitrages.

En investissements, nous continuons à acquérir de nouveaux actifs de manière prudente et ciblée, en fonction des stratégies de chacun de nos véhicules, et en nous focalisant sur les classes d'actifs les plus sûres ainsi que les locataires les plus résilients. Ainsi, 3 nouveaux investissements ont été réalisés depuis le début de l'année, portant sur un magasin Action à Vannes, une boutique Alain Afflelou à Paris, et une boutique Ecouter Voir à Caen-Mondeville. D'autres acquisitions sont à l'étude, à Paris comme en régions.

Côté arbitrages, l'équipe a été très active, avec une dizaine de cessions depuis janvier, pour un prix de vente total de 23,5 M€, en ligne avec les valeurs d'expertise, qui a permis de dégager une plus-value brute globale de 35%. Parmi les cessions notables, figurent deux ventes à un établissement public à Nogent-sur-Marne et Thiais, la vente d'une surface de bureaux à Paris au profit d'un cabinet d'architectes, et la cession d'un foncier à Villejust (zone de Courtaboeuf) à un opérateur anglo-saxon pour la réalisation d'un projet de locaux d'activités. D'autres arbitrages sont à venir, au stade de la promesse de vente (16,1 M€) ou de l'étude approfondie (20,6 M€).

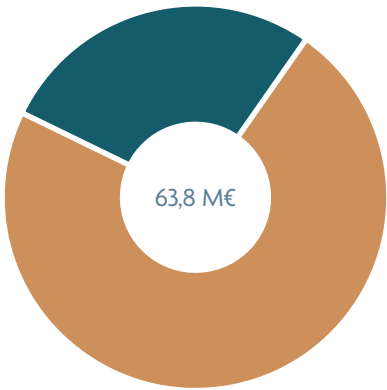
L'équipe investissements et arbitrages de FIDUCIAL Gérance demeure confiante dans la capacité de nos SCPI à traverser la période actuelle, en ciblant à la fois les nouvelles opportunités les plus appropriées, et les meilleurs acquéreurs possibles pour les actifs sélectionnés à l'arbitrage.



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

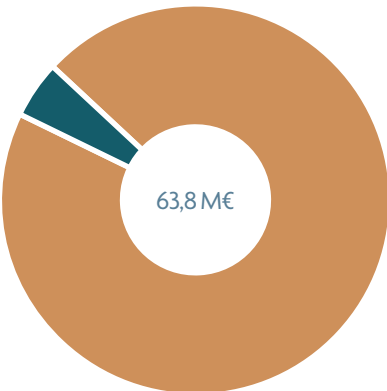
Composition du patrimoine

Par référence à la valeur vénale au 30.09.2025



Répartition géographique

- Regions : 73,4 %
- Paris : 26,6 %



Répartition par destination

- Locaux commerciaux : 5,0 %
- Résidences hôtelières / services : 95,0 %

Investissements / Arbitrages

Votre SCPI est toujours à l'écoute du marché en ce qui concerne l'hôtellerie, la para-hôtellerie et plus globalement les résidences gérées, sans pour autant se porter acquéreur. En effet, les dossiers reçus ne présentent pas la taille requise ni les critères de centralité et de qualité recherchés par LOGIPIERRE 3.

Aucune acquisition n'est intervenue aux cours du trimestre.

Classification SFDR

La SCPI LOGIPIERRE 3 est classée Article 8 au sens du Règlement (UE) 2019/2088 dit « Règlement Disclosure » ou « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers. Ainsi, elle s'engage envers des pratiques d'investissement durables et prend en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans son processus d'investissement, dans le cadre d'une stratégie de long terme de décarbonation de son portefeuille.

Distribution des revenus bruts

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Acomptes trimestriels

sur le résultat de l'exercice avant approbation lors de l'Assemblée Générale

Période	Date de versement	2025	Rappel 2024
1 ^{er} trimestre	28 avril 2024	15 €/part	15 €/part
2 ^{ème} trimestre	24 juillet 2025	15 €/part	15 €/part
3 ^{ème} trimestre	27 octobre 2025	17 €/part	15 €/part
4 ^{ème} trimestre			40 €/part
Total revenus distribués		47 €/part	85 €/part

Acheter des parts de la SCPI LOGIPIERRE 3 est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 8 ans. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront de l'évolution du marché immobilier.



Situation locative

Principales locations, relocations ou libérations

Aucune location ou relocation ou libération sur le trimestre sous revue.

Taux d'endettement ⁽³⁾

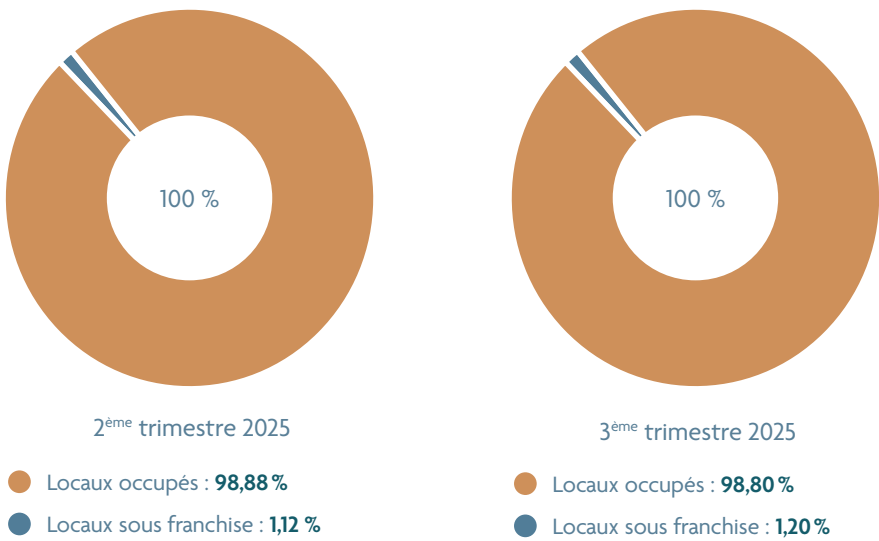
Taux d'endettement au 30.09.2025 ⁽⁴⁾

0 %

⁽³⁾ Le taux d'endettement correspond à la valeur des dettes rapportées à la valeur du patrimoine hors droit.
⁽⁴⁾ Les statuts prévoyant un maximum statutaire de 25 % fixé en Assemblée Générale.

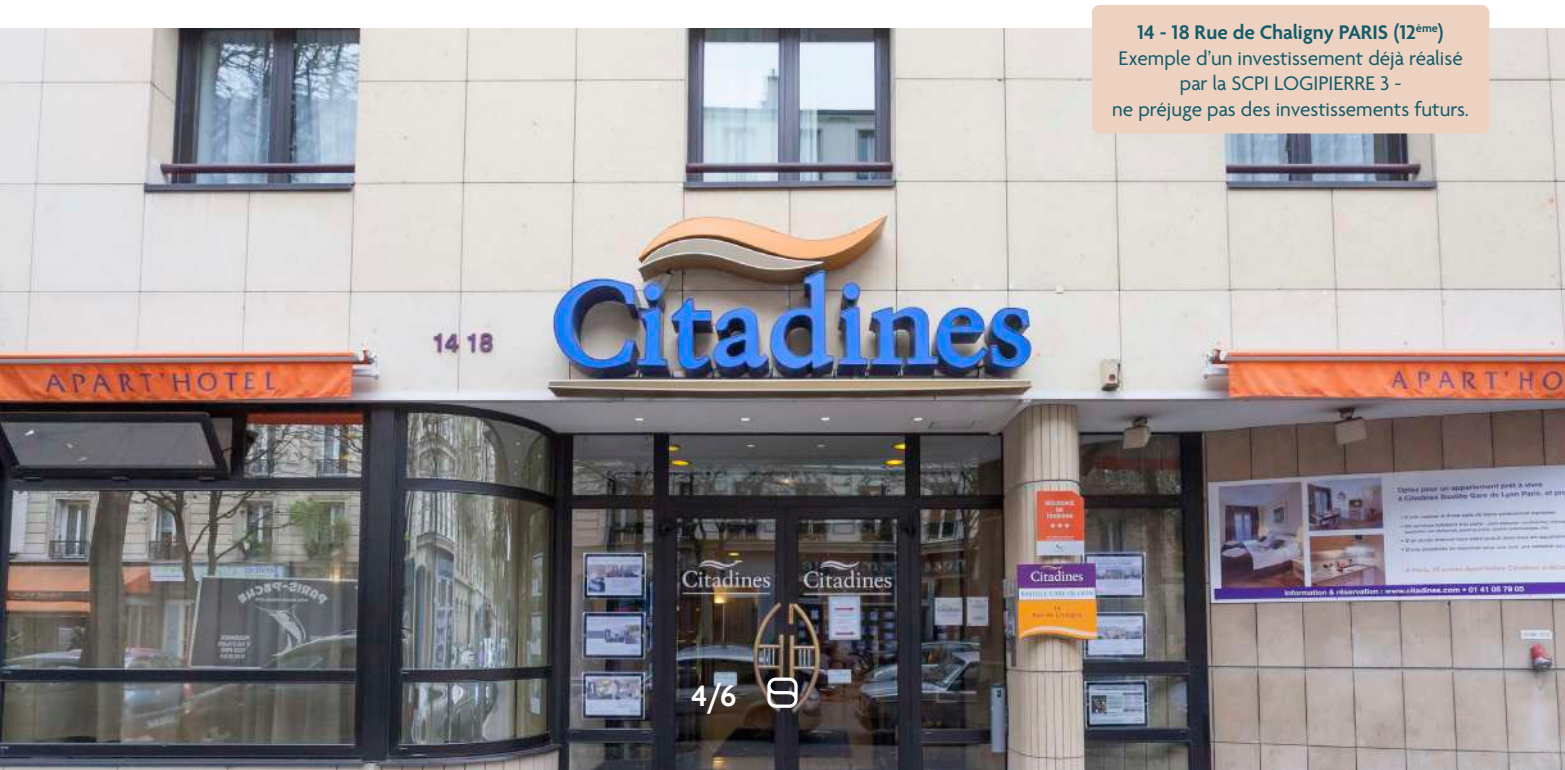
Taux d'Occupation Financier trimestriel ⁽⁵⁾

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



La société de gestion a retenu la méthodologie de calcul de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) entrée en vigueur en 2022. Le taux d'occupation financier actuel de la SCPI n'est pas indicatif des performances futures, celles-ci pouvant varier en fonction des conditions de marché et des éléments spécifiques à chaque investissement.

⁽⁵⁾ Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants. La méthodologie de calcul du TOF inclut notamment dans sa formule les franchises et les locaux sous promesse de vente.



Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Taux de Rentabilité Interne ⁽⁶⁾

	10 ans	15 ans	20 ans
TRI au 31.12.2024	+ 9,63 %	+ 9,36 %	+ 11,85 %

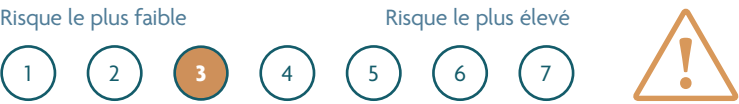
⁽⁶⁾ Taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle. Il s'agit d'une métrique financière intégrant (i) le rendement courant et (ii) le rendement en capital.

Taux de distribution

	2020	2021	2022	2023	2024
Dividende en € ⁽⁷⁾	28,00	48,00	85,00 ⁽⁸⁾	85,00 ⁽⁸⁾	85,00
dont % des revenus non récurrents	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Prix de part acquéreur au 01.01 ⁽⁹⁾	1 542,89	1 600,00	1 600,00	1 600,00	1 600,00
Taux de distribution ⁽¹⁰⁾	1,81 %	3,00 %	5,31 %	5,31 %	5,31 %

⁽⁷⁾ Avant prélèvement.
⁽⁸⁾ Dont 20 € au titre du recouvrement des impayés.
⁽⁹⁾ Jusqu'à 2020 : prix de part acquéreur moyen de l'année. À partir de 2021 : prix de part acquéreur au 01.01.N.
⁽¹⁰⁾ Jusqu'à 2020 : TDVM. À partir de 2021 : Taux de distribution

Indicateur de risque (SRI)



Les chiffres cités ont trait aux années écoulées et les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures qui sont soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.

Marché des parts

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts

Marché primaire

	Souscriptions	Retraits	Solde ⁽¹¹⁾
1 ^{er} trimestre 2025	212 parts	212 parts	-
2 ^{ème} trimestre 2025	85 parts	85 parts	-
3 ^{ème} trimestre 2025	245 parts	245 parts	-
4 ^{ème} trimestre 2025			
Total	542 parts	542 parts	- parts

⁽¹¹⁾ Vient ajuster le capital social.

226 parts en attente de retrait au 30 septembre 2025.

Marché de gré à gré

Aucune part échangée hors marché au 3^{ème} trimestre 2025.

Conditions de retrait

depuis le 01.03.2020

Prix de retrait : 1 440 €

Évolution du capital

	30.09.2024	31.12.2024	31.03.2025	30.06.2025	30.09.2025
Nombre de parts	47 764	47 764	47 764	47 764	47 764
Capital nominal	33 434 800 €	33 434 800 €	33 434 800 €	33 434 800 €	33 434 800 €

Principaux Risques

Risques liés au marché immobilier

Les variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des parts de la SCPI ;

Risques de perte en capital

Le capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI sur la durée du placement ;

Risques de liquidité

L'investissement dans la SCPI est considéré comme peu « liquide ». En raison de l'inexistence ou de l'élargissement du marché à certaines périodes, la Société de Gestion ne peut garantir ni le retrait, ni la vente des parts, ni le remboursement ;

Risques de variabilité des revenus

Le rendement des parts de la SCPI dépend des loyers encaissés par celle-ci et n'est pas garanti.
Le détail des risques est décrit dans le Document d'Information Clés (DIC) et la note d'information de la SCPI. La consultation de ces éléments est impérative avant toute souscription.

Conditions de souscription

depuis le 01.01.2024

- Libération** : Totalité du prix à la souscription.
- Jouissance des parts** : Premier jour du 2^{ème} mois qui suit la souscription et son règlement intégral.
- Minimum de souscription** : 5 parts pour les nouveaux Associés.

Nominal	700 €
Prime d'émission dont 160 € de commission de souscription	900 €
Somme payée par le souscripteur	1 600 €

Commissions / Frais

- Commission de souscription*** : 10 % HT (12 % TTC) du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse ;
 - Commission de gestion*** : 8 % HT (9,6 % TTC) des produits locatifs encaissés HT, et des produits financiers nets.
- * TVA au taux en vigueur.
Voir les autres frais dans la note d'information.

Pour tout renseignement ou achat de parts

- Service Commercial** : 01 49 97 56 54
commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr
- Service Associés** : 01 49 97 56 80
gestion.associes.scpi@fiducial.fr

Informations

Conditions de souscription

Depuis le 1^{er} janvier 2020

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance du dernier rapport annuel, du dernier bulletin d'information, des statuts, du document d'informations clés, de la note d'information, de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques afférents à un placement en parts de SCPI. Tous ces documents sont disponibles sur le site www.fiducial-gerance.fr ou sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Commercial - 01.49.97.56.54 - partenaires.fiducial.gerance@fiducial.fr

Restriction US Person

L'entrée en vigueur des lois Dodd Frank et Fatca aux Etats-Unis ont une incidence sur l'ensemble des Sociétés de Gestion françaises. Ces lois imposent des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation et la fiscalité de produits de placements financiers à des résidents américains. A ce titre, les parts des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ne peuvent désormais plus être souscrites par des « US Person » ou transférées à des « US Person » même par voie de succession.

Conditions de validité d'une souscription

La souscription est réalisée lors de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé accompagné des justificatifs demandés et la mise à disposition sur le compte de la SCPI des fonds correspondant au montant de la souscription. Tout bulletin de souscription incomplet sera rejeté.

En vue de prévenir tout conflit d'intérêt, les collaborateurs de FIDUCIAL Gérance ou ayant un lien étroit avec FIDUCIAL Gérance dans le cadre de la gestion et/ou de l'administration des FIA, ont interdiction de souscrire à des parts de FIA gérés par la Société de Gestion. Dans le cadre de la souscription de parts par les collaborateurs du Groupe FIDUCIAL, à l'exception de ceux de FIDUCIAL Gérance ou ayant un lien étroit avec FIDUCIAL Gérance dans le cadre de la gestion et/ou de l'administration des FIA, lesdits collaborateurs bénéficient d'un remboursement partiel par la Société de Gestion des frais de souscription H.T. à hauteur maximum de 50%.

Libération

Le prix des parts doit être intégralement libéré lors de la souscription.

Jouissance des parts

Les parts souscrites entreront en jouissance, en ce compris les droits financiers attachés aux parts, **le premier jour du deuxième mois suivant la souscription et son règlement.**

Minimum de souscription

Le nombre minimum de parts à souscrire pour les nouveaux associés est de **cinq (5) parts.**

Données Associés

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse,...) :

- Merci d'adresser directement au Service Associés de FIDUCIAL Gérance votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement :
 1. Pour les changements d'adresse : un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture d'eau, d'électricité, de gaz, de fournisseur d'accès Internet ou de téléphonique fixe) ;
 2. Pour les modifications de domiciliation bancaire : un RIB informatisé avec IBAN et code BIC.
- vous pouvez également adresser votre demande via votre espace dédié du site Internet de la Société de Gestion www.fiducial-gerance.fr (Rubrique « Mon compte » / « Signaler un changement »).

Toute demande de modification doit parvenir à la Société de Gestion avant la fin de chaque trimestre civil afin d'être prise en compte lors de la prochaine distribution.

Conditions de retrait

Depuis le 1^{er} mars 2020

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de différents moyens :

1. la demande du remboursement de ses parts, à savoir la demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion ;
2. la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI, en cas de suspension de la variabilité du capital ;
3. la vente directe de ses parts à d'autres associés ou à des tiers sans intervention de la Société de Gestion (cession de gré à gré).

La Société de Gestion ne pouvant faire fonctionner de manière concomitante les marchés primaire et secondaire ; en aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

Conditions de validité du retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion **par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen du formulaire prévu à cet effet**, accompagnées d'une photocopie de la carte nationale d'identité, d'un RIB pour le remboursement et du formulaire «Mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières», le cas échéant. Le formulaire de demande de retrait est disponible sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Associés - 01.49.97.56.80 - gestion.associes.scp@fiducial.fr ou sur le site Internet www.fiducial-gerance.fr. Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, horodatées, inscrites sur le registre des parts et satisfaites - dans la limite où il existe des souscriptions pouvant compenser les retraits - par ordre chronologique de la date de premier horodatage correspondant à la date de réception de la demande de retrait. Pour être valablement inscrites sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

- l'identité et la signature du donneur d'ordre ;
- le nombre de parts concernées.

Il est précisé en outre que, sauf avis contraire de l'associé, les demandes de retrait pourront être exécutées partiellement.

Jouissance des parts

Les parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance, en ce qui concerne les revenus qui y sont attachés, à compter du premier jour du mois suivant l'inscription du retrait sur le registre.

Délai de remboursement des retraits de parts

Le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un mois à compter de la réalisation du retrait. **Pour un règlement plus rapide et plus sécurisé, un RIB devra être joint à la demande de retrait.**

Conditions de cession des parts

Cession de gré à gré

Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la Société de Gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir à la charge de l'acquéreur :

- les droits d'enregistrement de 5 % ;
- un droit fixe de 120€ TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

Cession résultant d'une cession à titre gratuit

En cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit (donation ou succession), il convient de prévoir à la charge du donateur ou de la succession un droit fixe de 240€ TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

Fiscalité

Prélèvement à la source

Les revenus fonciers, que vous encaissez depuis le 1^{er} janvier 2019 sont imposés en temps réel et non plus l'année suivante. Mais contrairement aux salaires ou aux pensions de retraite, ils ne sont pas soumis à une retenue à la source mais à un acompte d'impôt prélevé chaque mois ou chaque trimestre sur votre compte bancaire par l'administration fiscale. Pour en déterminer le montant, celle-ci tiendra compte de vos derniers revenus fonciers déclarés et imposés.

Prélèvements sociaux sur les produits financiers

L'essentiel des revenus de LOGIPIERRE 3 est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers générés par les placements de trésorerie, ils sont également imposés au niveau de chaque associé.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la loi fiscale instaure un prélèvement forfaitaire de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % des prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Toutefois, les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique.

Les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et 50 000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale.

Plus d'informations

Retrouvez les spécificités de la SCPI LOGIPIERRE 3 sur notre site fiducial-gerance.fr



Photo couverture :

6 Rue de la Buffa NICE (06)

Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI LOGIPIERRE 3 - ne préjuge pas des investissements futurs.

SCPI LOGIPIERRE 3

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable - 337 593 230 RCS NANTERRE
Capital plafond statutaire fixé à : 36 668 800 €. Visa de l'Autorité des Marchés Financiers n° SCPI 18-03 du 23 mars 2018. Représentée par FIDUCIAL GERANCE en sa qualité de Société de Gestion, agrément AMF n°GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014 et carte professionnelle n° CPI 9201 2018 000 037 508, prise en la personne de son Directeur Général, Monsieur Jean-Philippe MARTIN.