FIDUCIAL GÉRANCE

LOGIPIERRE 3 Résidences Services

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



2025 – T1 | Période analysée : 1er trimestre 2025 - Période de validité du 01.04.2025 au 30.06.2025

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 qui amorce une phase de stabilisation progressive notamment au niveau de l'inflation, FIDUCIAL Gérance confirme la pertinence de sa stratégie fondée sur la proximité et le professionnalisme. La qualité de la gestion déployée, notamment sur le plan locatif et patrimonial, continue de se refléter positivement dans les résultats de votre SCPI LOGIPIERRE 3 pour ce premier trimestre 2025.

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

- Un Taux d'Occupation Financier (TOF) élevé, qui s'établit à 100 %, ainsi qu'un taux d'encaissement de c.a. 99 % sur la période, reflétant notre gestion active et la qualité locative du portefeuille ;
- Une distribution trimestrielle de 15,00 € par part, traduisant des résultats robustes et contribuant au maintien d'un rendement attractif pour nos associés ;
- Pour rappel, le taux de distribution 2024 s'est établi à 5,31 % ;
- 3ème meilleur Taux de Rentabilité Interne (TRI) 15 ans de toutes les SCPI du marché (source : données 12/2024 IEIF).

Sur le plan macroéconomique, après une année 2024 marquée par la fin du cycle haussier des taux d'intérêt et les premiers signes de stabilisation économique, le marché immobilier français a entamé 2025 sous de meilleurs auspices. La visibilité retrouvée sur le front de l'inflation, conjuguée aux premiers assouplissements de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne (BCE), redonne progressivement confiance aux investisseurs. La détente progressive des taux directeurs décidée à la mi année 2024 commence à produire ses effets, soutenant la demande placée sur certains segments d'actifs immobiliers.

Au 1er trimestre 2025, le secteur hôtelier en France poursuit son atterrissage en douceur, avec près de 520 millions engagés au 1T-2025 : l'hôtellerie démarre ainsi plus timidement qu'en 2024. Sur les trois premiers mois de l'année, une trentaine de transaction ont été recensée sur le marché de l'hôtellerie en France.

Le milieu de gamme, segment central de la stratégie de votre SCPI, montre une stabilité relative, bien que certaines destinations présentent encore des résultats hétérogènes. Le segment économique, quant à lui, enregistre un recul du taux d'occupation, tandis que le haut de gamme continue d'attirer une clientèle internationale et des investissements significatifs.

En matière d'investissement, l'année 2024 avait déjà été marquée par une hausse de 25 % des volumes en France, traduisant un intérêt croissant pour l'hôtellerie, aujourd'hui positionnée parmi les actifs les plus prisés du marché immobilier. Les hôtels 3 et 4 étoiles, bien situés et adaptés à une clientèle diversifiée, concentrent une large part des opérations, confirmant la stratégie sélective de votre SCPI. En effet, 37 % des transactions du 1er trimestre 2025 portaient sur des hôtels 3 étoiles sur la totalité des transactions en hôtellerie durant cette même période.

Dans ce contexte d'assainissement progressif du marché, le savoir-faire et l'agilité des équipes Investissements et Gestion Immobilière de FIDUCIAL Gérance demeurent essentiels et sont un facteur clé de succès pour garantir la solidité et la performance durable de votre SCPI.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Chiffres clés

Capitalisation	**76,4 M €**
Associés	**1 639**
Dividende 1T 2025	**15 €**
Taux de distribution 2024 (1)	**5,31 %**
Prix de souscription depuis le 01.03.2020	**1 600 €**
Valeur de réalisation (2) par part au 31.12.2024	**1 376,03 €**
Valeur de reconstitution (2) par part au 31.12.2024	**1 633,93 €**

(1) Division du dividende brut, payée par le fonds pour le compte de l'Associé, versé au titre de l'année n par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

(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 m²**
Nombre de locataires	**6**
Loyers quittancés (HT/an)	**4,0 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.



Le 1er trimestre 2025 a été marqué par une activité intense de la Direction Immobilière de FIDUCIAL Gérance. Toutes SCPI confondues, 37 baux ont été signés, dont 28 ayant une date d'effet sur ce premier trimestre.

En parallèle, 20 avenants de renouvellement de bail ont été régularisés permettant de sécuriser nos relations commerciales. Afin de suivre au plus près, le budget de chacun des actifs, il a été réalisé 282 redditions de charges sur cette période.

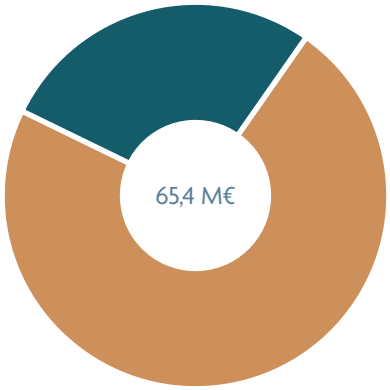
Enfin dans le cadre de la mise en œuvre des plans pluriannuels établis pour chaque actif, il a été engagé 67 chantiers dans le cadre des budgets d'investissement pour un montant de plus de 8 millions d'euros et 63 chantiers nécessitant des travaux de réparation significatifs pour près d'un million d'euros. Cette activité intense ne nous a pas éloigné de la préparation nécessaire aux renouvellements des labellisations ISR des 4 SCPI à capital variable : PIERRE EXPANSION SANTÉ, SELECTIPIERRE 2, BUROBOUTIC et FICOMMERCE. Ce travail de préparation des grilles ISR nécessite un lien constant avec l'ensemble des locataires que nous sollicitons régulièrement et qui sont des acteurs majeurs de ces labellisations.



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

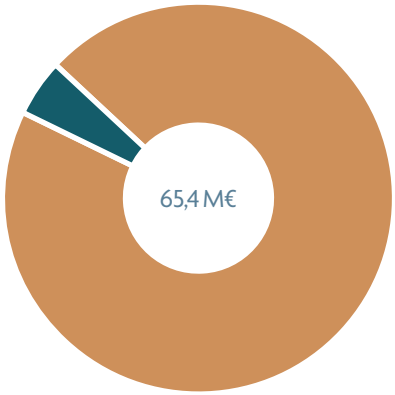
Composition du patrimoine

Par référence à la valeur vénale au 31.03.2025



Répartition géographique

- Régions : **73,1 %**
- Paris : **26,9 %**



Répartition par destination

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

Investissements / Arbitrages

Votre SCPI a poursuivi l'étude de nouveaux investissements sur le segment des résidences gérées et spécialement des résidences hôtelières. Le marché bénéficie actuellement d'une très bonne tendance pour ce type d'actifs. Pour autant, les immeubles visés doivent réunir des caractéristiques conformes aux critères de prudence de votre SCPI, en matière de qualité de la localisation, de solidité de l'exploitant, de volume d'investissement, et bien entendu de couple rendement/risque. Jusqu'ici, les actifs étudiés en ce début d'année ne remplissent pas l'ensemble de ces critères.

Distribution des revenus

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Acomptes trimestriels

Période	Date de versement	2025	Rappel 2024
1er trimestre	28 avril 2024	15 € / part	15 € / part
2ème trimestre			15 € / part
3ème trimestre			15 € / part
4ème trimestre			40 € / part
Total revenus distribués		**15 € / part**	**85 € / part**

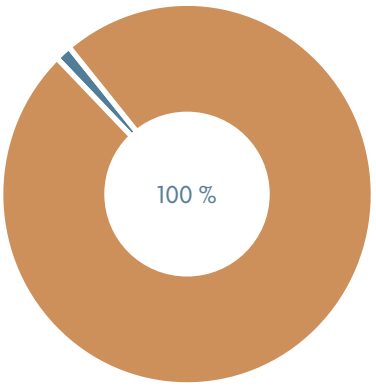
Situation locative

Principales locations, relocations ou libérations

Stabilité des locataires sur le trimestre.

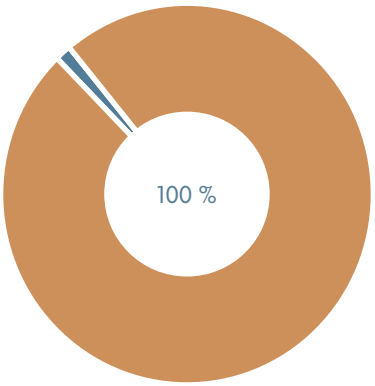
Taux d'Occupation Financier trimestriel*

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



4ème trimestre 2024

- Locaux occupés : **98,76 %**
- Locaux sous franchise : **1,24 %**



1er trimestre 2025

- Locaux occupés : **98,76 %**
- Locaux sous franchise : **1,24 %**

** 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.*

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



Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Taux de distribution

	2020	2021	2022	2023	2024
Dividende en € [3]	28,00	48,00	85,00 [4]	85,00 [4]	85,00
dont % des revenus non récurrents	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Prix de part acquéreur au 01.01 [5]	1 542,89	1 600,00	1 600,00	1 600,00	1 600,00
Taux de distribution [6]	1,81 %	3,00 %	5,31 %	5,31 %	5,31 %

[3] Avant prélèvement.
[4] Dont 20 € au titre du recouvrement des impayés.
[5] Jusqu'à 2020 : prix de part acquéreur moyen de l'année. À partir de 2021 : prix de part acquéreur au 01.01.N.
[6] Jusqu'à 2020 : TDVM. À partir de 2021 : Taux de distribution

Taux de Rentabilité Interne [7]

TRI 15 ans au 31.12.2024 source IEIF	+ 9,36 %

[7] 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.

Marché des parts

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts

Marché primaire

	Souscriptions	Retraits	Solde *
1er trimestre 2024	212 parts	212 parts	-
2ème trimestre 2025			
3ème trimestre 2025			
4ème trimestre 2025			
Total	**212 parts**	**212 parts**	**- parts**

** Vient ajuster le capital social.*

101 parts en attente de retrait au 31 mars 2025.

Marché de gré à gré

Aucune part échangée hors marché au 1er trimestre 2025.

Conditions de retrait

depuis le 01.03.2020

Prix de retrait : 1 440 €

Évolution du capital

	31.03.2024	30.06.2024	30.09.2024	31.12.2024	31.03.2025
Nombre de parts	47 729	47 729	47 764	47 764	47 764
Capital nominal	33 410 300 €	33 410 300 €	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». Le risque est de ne pas pouvoir vendre facilement vos parts ;

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 2ème 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 €**

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 1er janvier 2024

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.

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.

Photo couverture :
14 - 18 Rue de Chaligny PARIS (12ème)
Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI LOGIPIERRE 3 -
ne préjuge pas des investissements futurs.

Conditions de retrait
Depuis le 1er 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.scpi@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 1er 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 1er 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.

Assemblée Générale 2025

L'assemblée générale de la SCPI LOGIPIERRE 3 se déroulera à l'Immeuble Ellipse – 41 Avenue Gambetta à COURBEVOIE (92400) le **jeudi 19 juin 2025 à 14h30.**

Les documents (convocation, bulletin de vote, rapport annuel) vous seront adressés fin mai/début juin 2025.

A toute fins utiles, dans le cas où vous seriez dans l'impossibilité d'assister à cette assemblée, nous vous rappelons que le formulaire de vote doit nous être retourné à l'aide de l'enveloppe T, dûment **COMPLETÉ, DATÉ ET SIGNÉ** en suivant scrupuleusement les instructions mentionnées dans le cadre « mode d'emploi ».

Cependant, pour les associés ayant accepté de recevoir la documentation sous format dématérialisé, celle-ci leur est adressée par courriel avec les 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.

FIDUCIAL GÉRANCE

Bureaux : 41 avenue Gambetta
CS 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex
Tél. : 01 49 07 86 80 (Standard) - Fax : 01 49 97 56 71
Site Internet : www.fiducial-gerance.fr
E-mail : gestion.associes.scpi@fiducial.fr
Tél. : 01 49 97 56 80 (Service Associés)

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.