FIDUCIAL GÉRANCE

LOGIPIERRE 3 Résidences Services

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



N°2026 – T3 | Période analysée : 3ème trimestre 2026 - Période de validité du 01.10.2026 au 31.12.2026

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

Editorial

Madame, Monsieur, Chers Associés,

Votre SCPI LOGIPIERRE 3 a été mise à l'honneur lors des dernières Victoires de la Pierre-Papier du magazine Gestion de Fortune ainsi que par le magazine Le Particulier, en remportant une double distinction : la « meilleure SCPI à capital variable dans la catégorie hôtels et tourisme » et la Victoire d'Or dans la catégorie « SCPI investies en hôtels ». Ces récompenses viennent saluer la performance de votre SCPI sur le long terme et témoignent de l'engagement des équipes de FIDUCIAL Gérance dans la gestion de votre patrimoine.

Ainsi, votre SCPI poursuit son exercice 2026 avec une attention constante portée à la maîtrise des risques et à la qualité de son patrimoine :

- **Un Taux d'Occupation Financier (TOF) et un taux d'encaissement de 100 %** au 3ème trimestre 2026, témoignant de la qualité du suivi locatif et de la gestion de proximité assurée par nos équipes ;
- **Une distribution trimestrielle de 17 € par part**, en ligne avec les distributions opérées sur le premier semestre.

Sur le plan macroéconomique, le troisième trimestre 2026 reste marqué par une consommation des ménages contrainte et un regain d'inflation qui atteint 3,4 % en un an glissant à fin septembre 2026.

Le marché hôtelier français confirme sa résilience au troisième trimestre 2026, malgré un environnement économique et géopolitique incertain. Le revenu par chambre disponible (RevPAR) progresse de 8,1 % en septembre sur un an, pour atteindre 113 € à l'échelle nationale. Cette évolution repose notamment sur la hausse des prix moyens et l'amélioration des taux d'occupation. Ces hausses sont toutefois à nuancer : les taux d'occupation se maintiennent pour l'entrée de gamme et progressent dans le milieu et le haut de gamme. Les prix moyens progressent très légèrement en entrée de gamme et plus nettement pour le haut de gamme. Parallèlement, les investissements hôteliers en France totalisent 1,9 milliard d'euros sur les neuf premiers mois de l'année, témoignant du maintien de l'intérêt des investisseurs pour cette classe d'actifs.

Cette dynamique s'inscrit dans le prolongement d'une année 2025 particulièrement favorable au tourisme français, marquée par 102 millions de visiteurs internationaux et 77,5 milliards d'euros de recettes touristiques internationales. Le secteur bénéficie ainsi de l'attractivité de la destination France, du dynamisme de la clientèle internationale et de la reprise progressive des déplacements professionnels.

Au-delà de ces mutations immobilières, le marché de l'épargne se transforme lui aussi pour relever les défis de demain. En écho à la nouvelle campagne de l'ASPIM « Épargner utile, investir durable », lancée le 8 octobre dernier, le marché de la pierre-papier affiche une ambition claire : s'ouvrir grandement aux jeunes actifs. Pour cette nouvelle génération en quête d'accessibilité et de diversification, la SCPI s'impose comme le point d'entrée idéal pour commencer à se constituer un patrimoine. C'est précisément la démarche de votre SCPI LOGIPIERRE 3 qui s'inscrit pleinement dans ce mouvement en offrant une solution d'épargne performante et en parfaite adéquation avec les attentes de ces nouveaux investisseurs.

Dans ce contexte, FIDUCIAL Gérance privilégie une approche sélective et rigoureuse, fondée sur la qualité des actifs, la pertinence de leur implantation et leur capacité à répondre durablement à la demande touristique et professionnelle. Cette stratégie vise à concilier pérennité du patrimoine, maîtrise des risques et recherche de performance à long terme, dans un marché où la sélectivité demeure essentielle.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Chiffres clés

Capitalisation	**76,9 M €**
Année de création	**1986**
Associés	**1 650**
Dividende 3T 2026	**17 €** (1)
Prix de souscription depuis le 01.03.2020	**1 600 €**
Valeur de réalisation (2) par part au 30.06.2026	**1 344,89 €**
Valeur de reconstitution (2) par part au 30.06.2026	**1 607,50 €**

(1) Acompte sur le résultat distribuable de l'exercice en cours soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale de juin 2027.

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

Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	**6**
Surfaces	**17 094 m²**
Nombre de locataires	**6**
Loyers quittancés (HT/an)	**4,1 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.

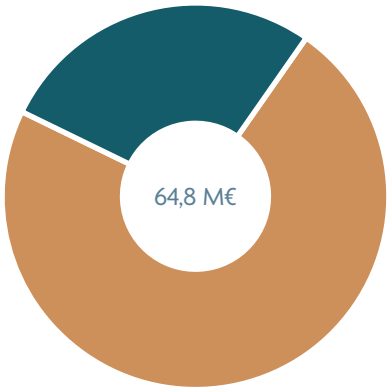
Sources : EXTENDAM / BANQUE DE FRANCE



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

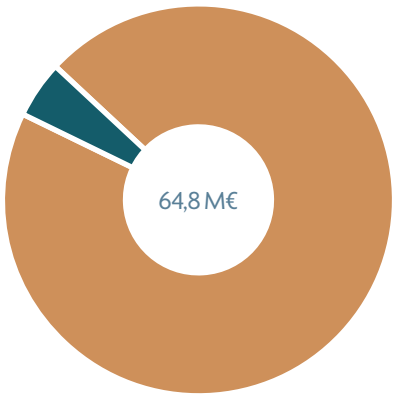
Composition du patrimoine

Par référence à la valeur vénale au 30.09.2026



Répartition géographique

- Régions : **73,6 %**
- Paris : **26,4 %**



Répartition par destination

- Locaux commerciaux : **4,8 %**
- Résidences hôtelières / services : **95,2 %**

Investissements / Arbitrages

Votre SCPI LOGIPIERRE 3 reste à l'écoute du marché dans la perspective de se renforcer sur son cœur de cible, le secteur des résidences gérées et des murs d'hôtels. Ce marché reste dynamique mais très concurrentiel, a fortiori s'agissant des actifs les mieux situés, loués aux enseignes les plus résilientes. Votre SCPI reste en effet attentive à ne pas dégrader son rendement courant avec de nouvelles acquisitions, lesquelles ne doivent pas être dilutives.

Aucun arbitrage n'est à l'ordre du jour.

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	2026	*2025*
1er trimestre	28 avril 2026	17 € / part	*15 € / part*
2ème trimestre	29 juillet 2026	17 € / part	*15 € / part*
3ème trimestre	27 octobre 2026	17 € / part	*17 € / part*
4ème trimestre			*38 € / part*
Total revenus distribués		**51 € / 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, relocation ou libération sur le trimestre sous revue.

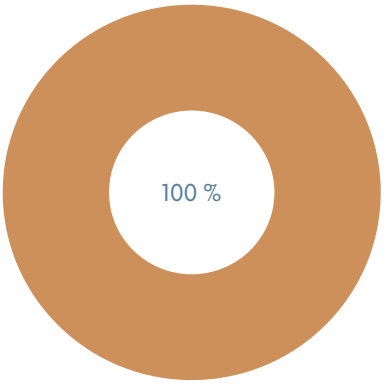
Taux d'endettement [3]

Taux d'endettement au 30.09.2026 [4]	**0 %**

[3] Le taux d'endettement correspond à la valeur des dettes rapportées à la valeur du patrimoine hors droit.
[4] 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.

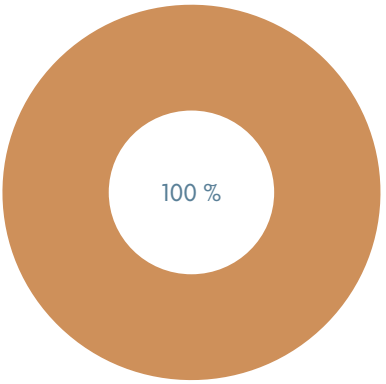
Taux d'Occupation Financier[5]

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



2ème trimestre 2026

- Locaux occupés : **100 %**
- Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : **-**
- Locaux vacants sous promesse de vente : **-**
- Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions) : **-**
- Locaux vacants en recherche de locataire : **-**



3ème trimestre 2026

- Locaux occupés : **100 %**
- Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : **-**
- Locaux vacants sous promesse de vente : **-**
- Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions) : **-**
- Locaux vacants en recherche de locataire : **-**

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.



3/5 Boulevard Grosso NICE (06)
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 Rentabilité Interne [6]

	10 ans	15 ans	20 ans
TRI au 31.12.2025	+ 7,86 %	+ 7,00 %	+ 10,99 %

[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

	2021	2022	2023	2024	2025
Dividende en € [7]	48,00	85,00 [8]	85,00 [8]	85,00	85,00
dont % des revenus non récurrents	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Prix de part acquéreur au 01.01	1 600	1 600	1 600	1 600	1 600
Performance Globale Annuelle (PGA) [9]	3,00 %	5,31 %	5,31 %	5,31 %	5,31 %
Taux de distribution (TD) [10]	3,00 %	5,31 %	5,31 %	5,31 %	5,31 %

[7] Avant prélèvement.
[8] Dont 20 € au titre du recouvrement des impayés.
[9] 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 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1 pour les SCPI à capital variable.
[10] 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 1er janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable.

Indicateur de risque (SRI)

Risque le plus faible — Risque le plus élevé

1 2 **3** 4 5 6 7

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]
1er trimestre 2026	232 parts	203 parts	29 parts
2ème trimestre 2026	519 parts	227 parts	292 parts
3ème trimestre 2026	158 parts	216 parts	- 58 parts
4ème trimestre 2026			
Total	**909 parts**	**646 parts**	**263 parts**

[11] Vient ajuster le capital social.

Aucune part en attente de retrait au 30 septembre 2026.

Marché de gré à gré

Aucune part échangée hors marché au 3ème trimestre 2026.
(sous réserve de transactions portées à notre connaissance ultérieurement à la date de publication du présent BTI)

Conditions de retrait

depuis le 01.03.2020

Prix de retrait : 1 440 €

Évolution du capital

	30.09.2025	31.12.2025	31.03.2026	30.06.2026	30.09.2026
Nombre de parts	47 764	47 802	47 831	48 123	48 065
Capital social	33 434 800 €	33 461 400 €	33 481 700 €	33 686 100 €	33 645 500 €

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'étroitesse 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.

Prix de souscription depuis le 1er janvier 2024

Libération : Totalité du prix à la souscription.

Jouissance des parts : 1er jour du 2ème mois qui suit la souscription et son règlement intégral.

Minimum de souscription : 5 parts pour les nouveaux Associés.

Prix de souscription : Les parts sociales de la SCPI LOGIPIERRE 3 sont émises au prix de 1 600,00 euros par part et le prix de souscription se décompose de la manière suivante :

(i) Valeur nominale par part : 700 € ;
(ii) Prime d'émission : 900 €.

Commissions / Frais

Commission de souscription : * 10 % HT (12 % TTC) du montant de chaque souscription, étant précisé que ledit montant est inclus dans la prime d'émission ;

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 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.

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 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.

Plus d'informations

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

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

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.