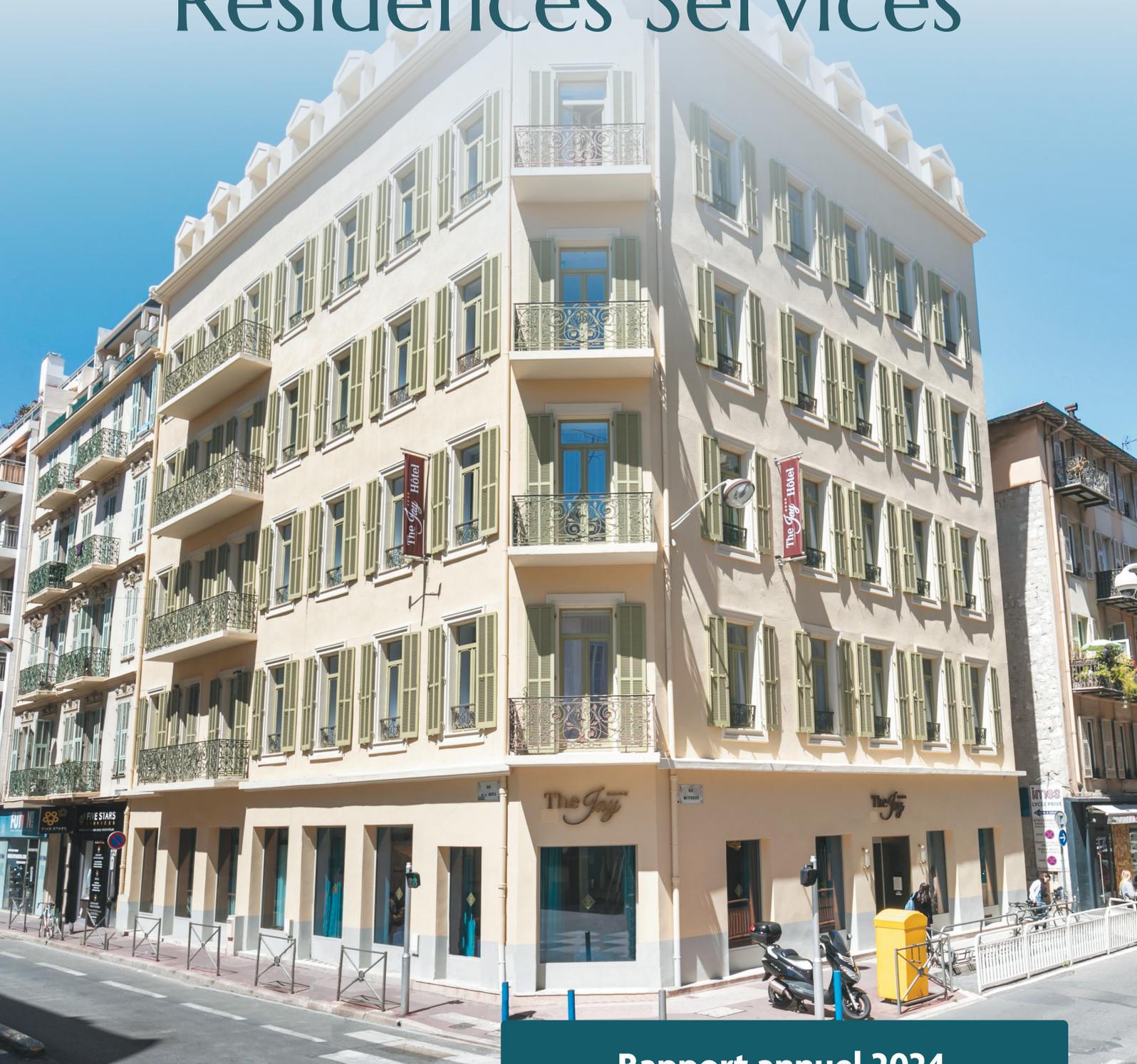


LOGIPIERRE 3 Résidences Services



Rapport annuel 2024

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 31/12/2024 : 33 434 800 €

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 Mixte du 19 juin 2025

Exercice 2024

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 2024

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.spci@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. Benoît POZZO di BORGIO
Société LES MILLE PIERRES, Vice-Présidente, prise en la personne de M. Michel PRATOUCY
Société LA PERRIERE, prise en la personne de M. Joël MAITRE
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
Société VALORIM PARTICIPATIONS, prise en la personne de Mme Edith BOISSERON

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

Chers Associés,

L'année 2024 s'est inscrite dans un environnement macroéconomique en voie de stabilisation, après deux années marquées par de fortes tensions inflationnistes et des incertitudes géopolitiques persistantes. Le reflux progressif de l'inflation, combiné à un assouplissement prudent des politiques monétaires initié par la Banque centrale européenne (BCE), a permis de lever partiellement les freins qui pesaient sur la visibilité des investisseurs. Bien que les équilibres restent fragiles, le climat économique s'est montré plus lisible, favorisant une reprise mesurée de l'activité dans plusieurs secteurs, notamment celui de l'hôtellerie.

Dans la continuité de la dynamique enclenchée depuis 2022, l'année 2024 a confirmé le redressement du marché hôtelier français. La fréquentation, soutenue par le retour progressif du tourisme international, a poursuivi son rattrapage, atteignant voire dépassant les niveaux d'avant-crise sanitaire dans plusieurs métropoles et destinations régionales. Ce rebond a été porté par la tenue de grands événements internationaux, un contexte sanitaire stabilisé, et une appétence renouvelée pour les séjours domestiques et de proximité.

Sur le plan économique, la décrue de l'inflation, désormais stabilisée autour de 1,8 %, a permis un apaisement des tensions sur les coûts. Si la croissance des prix moyens a été plus modérée qu'en 2023, le niveau de RevPAR (revenu par chambre disponible) est resté élevé, soutenu par une bonne maîtrise du taux d'occupation et une politique tarifaire toujours flexible. L'hôtellerie a, une nouvelle fois, démontré sa capacité à ajuster rapidement ses prix, tout en maintenant des niveaux de performance solides dans un environnement moins inflationniste.

Côté investissement, le marché hôtelier a enregistré un regain d'intérêt de la part des acteurs institutionnels comme privés. La stabilisation des taux et la correction partielle des valeurs ont contribué à redynamiser l'appétit pour ce segment, perçu comme résilient, générateur de cash-flow et bien positionné pour accompagner les mutations des usages touristiques et professionnels.

L'année 2024 confirme ainsi la solidité structurelle du secteur hôtelier français, à la croisée des dynamiques économiques, touristiques et territoriales. Si les incertitudes géopolitiques appellent à une vigilance constante, les fondamentaux demeurent favorables à une poursuite de la normalisation et à un ancrage durable des performances observées ces derniers mois.

La finalisation du bon recouvrement des loyers et des arriérés liés à la période Covid a permis de maintenir une distribution de 85 € par part en 2024. Il convient de souligner que le maintien de la relation avec les locataires reste primordial et a notamment contribué au respect des protocoles d'étalement des loyers ayant été signés.

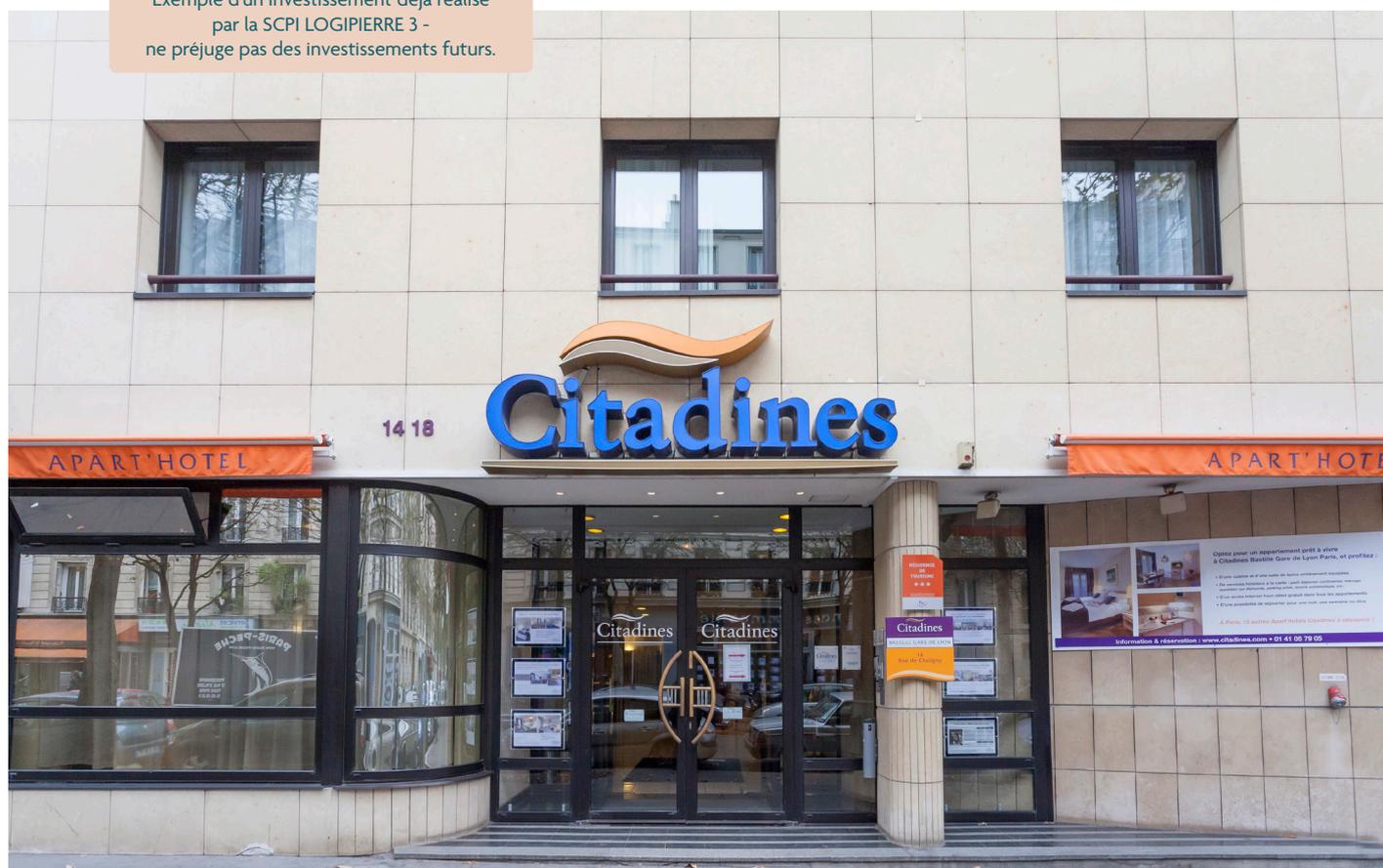
Votre SCPI LOGIPIERRE 3 composée de six (6) actifs immobiliers affiche ainsi un taux de distribution de 5,31 %.

Il convient de noter que son TRI 20 ans s'élève quant à lui à + 11,85 %. Le Taux d'Occupation Financier (TOF) du 4^{ème} semestre 2024 reste stable à 100 %.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

14 - 18 Rue de Chaligny à Paris (12^{ème})
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par la SCPI LOGIPIERRE 3 -
ne préjuge pas des investissements futurs.



La SCPI en un clin d'œil

Chiffres-clés au 31/12/2024

Capitalisation	76 422 400 €
Nombre de parts	47 764
Nombre d'associés	1 638
Valeur nominale de la part	700,00 €
Valeur de réalisation par part	1 376,03 €
Valeur de reconstitution par part	1 633,93 €
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 31/12/2024

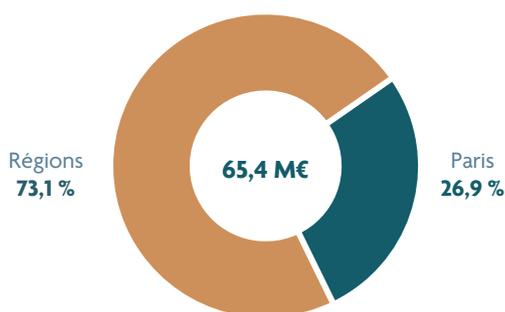
Nombre d'immeubles	6
Valeur vénale hors droits	65 420 000 €
Taux d'occupation financier annuel	99,21 %
Loyers quittancés HT	4 353 969,6 €

Compte de résultat 2024 en € par part en jouissance ⁽³⁾

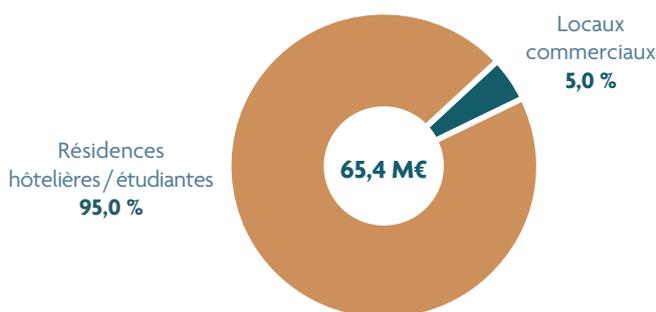
Revenus locatifs	91,48 €	Charges non récupérables	1,91 €
		Charges d'exploitation	9,34 €
		Charges financières	0,75 €
Produits financiers	0,56 €	Résultat net	80,04 €
Résultat exceptionnel	0 €		

⁽³⁾ 47 594 parts en jouissance en moyenne sur l'année 2024

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2024



Répartition géographique



Répartition par destination

LOGIPIERRE 3

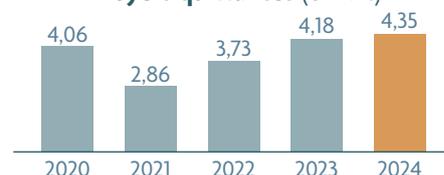
Classification SFDR	Article 8 ⁽⁴⁾
Catégorie	Hôtels, tourisme & loisirs
Date de création	06/05/1986
Dividendes versés en 2024	85 € / part
TRI 10 ans 2024 ⁽⁵⁾	9,63 %
Taux de distribution 2024 ⁽⁶⁾	5,31 %

⁽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.

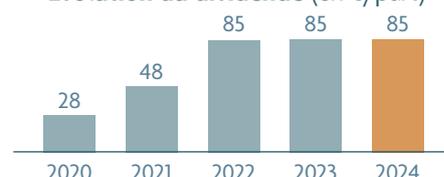
⁽⁵⁾ Source IEIF

⁽⁶⁾ Le taux de distribution est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), (ii) par le prix de part acquéreur (frais et droit inclus) au 01.01 de l'année.

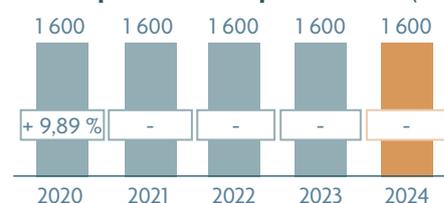
Loyers quittancés (en M€)



Évolution du dividende (en €/part) *



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



Évolution du TDVM / Taux de distribution ⁽⁷⁾



⁽⁷⁾ TDVM en 2020. Taux de distribution à partir de 2021.

Sommaire

Éditorial	page 3
La SCPI en un clin d'œil	page 4
Conjoncture économique : 2024 - 2025	page 6
Conjoncture immobilière : 2024 - 2025	page 7
Les SCPI en 2024	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 17
Composition du patrimoine au 31 décembre 2024	page 19
Présentation des comptes annuels	page 20
Annexe aux comptes annuels	page 24
Rapport du Conseil de Surveillance	page 30
Rapports du Commissaire aux Comptes	page 32
Projet de texte des résolutions	page 35
Annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8	page 40

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



Conjoncture économique : 2024 - 2025

L'année 2024 a été marquée par une économie en transition, avec un ralentissement de la croissance, une inflation en net recul et des politiques monétaires toujours restrictives bien que des premières inflexions soient apparues en milieu d'année. La Banque centrale européenne (BCE) a dû jongler entre la nécessité de soutenir l'activité économique et celle d'achever sa lutte contre l'inflation. En France, la croissance est restée modérée et le marché du travail a montré des signes d'essoufflement. Le secteur immobilier, fortement impacté par la remontée des taux d'intérêt, a traversé une période de correction dont les effets se feront encore sentir au cours de l'exercice 2025.

Une stagnation économique...

L'année 2024 a été caractérisée par une quasi-stagnation économique en France avec une croissance du PIB limitée à 0,9 % contre 2,5 % en 2022 et identique à celle enregistrée en 2023. Ce ralentissement prolongé résulte d'un ensemble de facteurs structurels et conjoncturels, combinant des tensions sur les prix, un affaiblissement de la demande et une politique monétaire restrictive dans un contexte d'inflation post-COVID.

Tout d'abord, la consommation des ménages, traditionnel moteur de l'économie hexagonale, a montré des signes de faiblesse persistante. Malgré un net recul de l'inflation – tombée à 1,8 % après avoir atteint 4,1 % en France en 2023 – les effets sur le pouvoir d'achat n'ont pas été immédiats. Les ménages sont restés prudents, en maintenant un taux d'épargne élevé proche de 18 %, limitant ainsi la reprise de la consommation. Cette retenue s'explique en partie par une incertitude encore palpable sur l'évolution des prix et du marché de l'emploi, mais aussi par l'érosion passée des revenus réels.

Le commerce extérieur n'a pas non plus permis de relancer la croissance. La France a souffert d'un environnement international moins porteur, marqué par le ralentissement de ses principaux partenaires commerciaux, notamment l'Allemagne et la Chine. Les exportations ont progressé de manière très modérée, alors que les importations ont reculé sous l'effet du ralentissement de la demande intérieure. Ainsi, si le solde commercial s'est légèrement redressé, cela tient davantage à la contraction des importations qu'à un véritable dynamisme exportateur.

Le marché du travail, quant à lui, a fait preuve d'une certaine résilience. Le taux de chômage est resté stable autour de 7,5 %, soit un niveau comparable à celui de l'année précédente. Toutefois, des tensions persistent dans certains secteurs, notamment les services, le bâtiment et les métiers techniques, où les difficultés de recrutement restent élevées.

Enfin, les finances publiques ont continué de se dégrader. Le déficit public s'est creusé pour atteindre 5,8 % du PIB en 2024, reflet d'un effort budgétaire significatif pour soutenir la transition énergétique, les dépenses sociales et les missions régaliennes. La pression pour rétablir les équilibres budgétaires s'est accrue, dans un contexte où les taux d'intérêt plus élevés augmentent le coût du financement de la dette publique.

...couplée à une inflation en recul

Après des sommets atteints en 2022 et 2023, où les taux d'inflation annuels s'élevaient respectivement à 6,7 % et 4,1 %, l'année 2024 a enregistré une hausse moyenne des prix à la consommation limitée à 1,8 %, retrouvant ainsi le niveau jugé optimal par la Banque centrale européenne.

Cette décrue de l'inflation s'explique principalement par le ralentissement des prix de l'alimentation, qui n'ont augmenté que de 1,4 % en 2024, après une flambée de 11,8 % l'année précédente. De plus, les prix de l'énergie ont également contribué à cette tendance, avec une hausse modérée de 2,3 %, contre 5,6 % en 2023. Ces évolutions ont offert un répit bienvenu aux ménages français, dont le pouvoir d'achat avait été durement éprouvé par les hausses précédentes.

En somme, si la baisse de l'inflation en 2024 constitue une évolution positive, elle ne saurait masquer les défis structurels auxquels l'économie française demeure confrontée. La prudence des ménages, combinée à un marché du travail fragile, souligne la nécessité de politiques économiques visant à restaurer la confiance et à stimuler une croissance durable.

Une baisse progressive des taux directeurs

Face à ce ralentissement de l'inflation, la BCE a progressivement modifié son discours en milieu d'année 2024. En effet, si les taux directeurs étaient restés élevés jusqu'à juin 2024, un assouplissement progressif a été constaté jusqu'à fin d'année, les taux des opérations principales de refinancement passant graduellement de 4,25 % au 12 juin 2024 à 3,15 % au 18 décembre 2024 suite aux 4 baisses de taux cristallisés au cours de l'année 2024.

En 2025, la BCE a poursuivi l'assouplissement de sa politique monétaire en procédant à des baisses successives de ses taux directeurs pour soutenir l'économie de la zone euro. Au 30 janvier 2025, le conseil des gouverneurs de la BCE a réduit les trois taux d'intérêts directeurs de 25 points de base. Cette décision a porté les taux directeurs des opérations principales de refinancement à 2,90 %. Enfin, le 6 mars 2025, une nouvelle réduction de 25 points de base a été annoncée, ramenant les principales opérations de refinancement à 2,65 %. Cette inflexion monétaire devrait alléger le coût du crédit pour les ménages et les entreprises, relancer l'investissement, notamment dans le secteur immobilier et favoriser une reprise plus franche de la consommation.

Toutefois, la BCE reste vigilante quant aux risques de rebond de l'inflation, et le rythme des baisses de taux dépendra de l'évolution des prix et de l'activité économique.

Perspectives 2025 pour le secteur immobilier :

En 2025, le marché immobilier pourrait amorcer une stabilisation, voire une reprise progressive, sous l'effet de la baisse des taux d'intérêt annoncée par la BCE, qui améliorerait la capacité d'emprunt des acquéreurs et investisseurs, un retour des acheteurs sur le marché résidentiel, profitant d'une correction des prix et de meilleures conditions de financement et une relance des investissements dans l'immobilier commercial, notamment sur les actifs les mieux positionnés (bureaux bien localisés, entrepôts logistiques, logements neufs répondant aux normes environnementales).

Pendant, certains défis restent à surmonter :

Le risque de baisse des revenus locatifs, en lien avec un ralentissement économique encore présent, la contrainte des nouvelles réglementations environnementales, qui impose des rénovations coûteuses pour de nombreux bâtiments et une offre de crédit qui reste sélective, les banques restant prudentes après les turbulences récentes du secteur.

Dans ce contexte, l'immobilier de 2025 sera un marché d'opportunités pour les acteurs capables de s'adapter à ce nouvel environnement, avec un focus accru sur la qualité des actifs et la rentabilité locative.

Si les conditions monétaires s'assouplissent comme prévu, 2025 pourrait marquer le début d'un cycle plus favorable pour l'économie européenne et française, avec une reprise graduelle de l'investissement et de l'activité immobilière. Toutefois, la prudence reste de mise, tant les incertitudes économiques et géopolitiques demeurent présentes. ■

Sources : Eurostat, INSEE, Trésor Public, Agence France Trésor, Banque de France, IEIF, Immostat

Conjoncture immobilière : 2024 - 2025

MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Demande placée : de nouvelles tendances de fond

Nous sommes désormais loin des années fastes où la demande placée de bureaux en Île-de-France, premier baromètre de l'état du marché, dépassait régulièrement les 2 millions de m². Après 1,9 million placés en 2023, on assiste à une nouvelle érosion, à 1,75 millions en 2024 (-11% sur 1 an, -21% par rapport à la moyenne décennale). Les freins aux nouvelles prises à bail ont en effet été nombreux sur l'année écoulée, à commencer par la tenue des Jeux Olympiques, les changements de gouvernement et les atermoiements sur le budget.

La tendance du début d'année reste la même (-6% au 1^{er} trimestre 2025). Compte tenu des changements profonds des modes de travail, le phénomène n'est pas près de s'enrayer, en particulier sur les grandes surfaces, toujours très impactées (-13% sur 1 an, -32% par rapport à la moyenne décennale).

En revanche, une correction commence à s'opérer entre le centre de Paris et la périphérie. La demande placée du secteur Paris Centre Ouest, incluant le Quartier Central des Affaires, connaît un début d'essoufflement (-21% sur 1 an, -18% sur longue période) en raison de la défection de certaines catégories de preneurs comme les entreprises de coworking ou de conseil. A contrario, la première couronne se redresse, grâce aux bons résultats du secteur Nord et surtout de La Défense, qui a connu une excellente année 2024 avec plusieurs grandes transactions (+60% sur 1 an, +14% par rapport à la moyenne décennale). Néanmoins, les grands propriétaires restent préoccupés par l'avenir du quartier et ont engagé une « action de place » pour obtenir des pouvoirs publics des mesures destinées à favoriser la reconversion à grande échelle des tours de bureaux, afin de les transformer en immeubles mixtes ouverts à d'autres usages.

L'offre immédiate continue de grimper (5,6 millions de m² à fin 2024, 5,8 millions au 1^{er} trimestre 2025), et avec elle, le taux de vacance, désormais autour de 9,5% à l'échelle de l'Île-de-France. Dans Paris intra-muros, un afflux inédit d'immeubles neufs a fait monter l'offre disponible (+46%) mais le taux de vacance reste maîtrisé, à 5,5%.

Côté loyers, l'écart se creuse entre les loyers « prime » des meilleurs immeubles parisiens, qui atteignent désormais jusqu'à 1.200 €/m², et ceux des autres secteurs, qui plafonnent à 500 €/m² pour le Croissant Ouest et 600 €/m² pour La Défense. Les loyers moyens restent soutenus dans les marchés centraux (à Paris, 900 €/m² en neuf ou restructuré, 700 €/m² en seconde main), La Défense restant stable à 500 €/m² et 400 €/m² respectivement.

Investissement : bas de cycle atteint ?

L'année 2024 s'est achevée sur une stabilisation des volumes, à 12,5 Md€ investis dans l'immobilier d'entreprise, soit un niveau équivalent à 2023. Nous sommes toujours loin de la moyenne quinquennale, mais la reprise des autres pays européens est encourageante, la France ayant démarré son cycle plus tard que ses voisins. Les résultats du 1^{er} trimestre 2025 sont déjà bien meilleurs, à 3,4 Md€.

La classe d'actifs industriels et logistiques s'est imposée comme la grande gagnante de 2024 avec 5,1 Md€ investis, soit plus de 40% du total et surtout plus que la classe d'actifs bureaux, qui a plafonné à 5 Md€, un chiffre historiquement bas, soutenu malgré tout par l'appétit pour Paris et son QCA. Le commerce a fait moins bien qu'en 2023 avec 2,5 Md€ investis, principalement en retail parks et en centre-ville.

Les chiffres du 1^{er} trimestre 2025 montrent un regain d'intérêt pour le bureau (1,4 Md€ investis, grâce à quelques transactions de plus de 100 M€) ainsi que pour le commerce, avec deux transactions majeures (cessions de participations dans le portefeuille Kering et dans le Forum des Halles) ayant permis d'atteindre le score enviable de 1,3 Md€. Ces résultats restent toutefois sur un nombre restreint de transactions.

Rendements : attentisme de mise

Dans le sillage des baisses de taux de la BCE, les rendements « prime » avaient commencé à décompresser d'environ 25 points de base pour les meilleurs actifs commerces et bureaux, offrant une prime de risque d'un peu plus de 100 points de base par rapport à l'OAT. Toutefois, le début d'année 2025 a vu une brusque remontée des taux longs, en raison d'un contexte global toujours plus difficile à appréhender (conflits en Ukraine et au Proche-Orient, insécurité budgétaire, risques tarifaires impossibles à évaluer aujourd'hui).

MARCHÉS RÉSIDENTIELS

Inquiétudes sur les volumes

Après un gros trou d'air en 2023, les ventes de logements anciens ont poursuivi leur baisse, avec, comme nous l'anticipions, moins de 800.000 logements vendus en 2024, un chiffre inférieur à la moyenne sur 15 ans. En deux ans, les volumes ont ainsi diminué de plus de 30%. Il faut revenir à 2015 pour trouver un chiffre aussi bas.

Dans le neuf, le nombre de permis de construire obtenus continue à diminuer, avec 335.000 autorisations à fin octobre 2024, contre un point haut à 529.000 à fin octobre 2022 et une moyenne décennale autour de 440.000. La baisse des mises en chantier est encore plus marquée, avec à la même date, seulement 257.000ancements, contre 414.000 deux ans plus tôt et une moyenne décennale à 375.000. Les réservations suivent la même tendance. Beaucoup de promoteurs renoncent à lancer de nouveaux projets faute d'une pré-commercialisation suffisante, ou ne sont tout simplement plus en capacité de le faire, les dépôts de bilans s'étant multipliés.

Le contexte particulièrement incertain sur le plan budgétaire, macro-économique et géopolitique, couplé à l'approche des élections municipales de 2026, conduit à prévoir de nouvelles baisses des ventes pour 2025, baisses qui seront probablement moins marquées dans l'ancien.

Atterrissage sur les prix

Dans l'ancien, on perçoit un début de ralentissement de la baisse des prix, à -3,9% en rythme annuel en fin d'année (moyenne France), contre -5% en début d'année. En Île-de-France, la baisse des prix a été plus précoce et plus marquée (-8% en rythme annuel en début d'année) et commence à s'assagir (-5,3% en fin d'année). En régions, les baisses ont été plus modérées (-4,2% en début d'année, -3,5% en fin d'année). Ce sont des signaux encourageants.

Dans le neuf, la baisse des prix suit la même tendance, les promoteurs cherchant des solutions pour remédier à l'état des stocks, qui diminuent trop faiblement. L'assèchement de la production neuve devrait toutefois finir par avoir un impact sur les prix.

Fragile maintien des ventes en bloc

L'année 2024 s'est terminée dans le droit fil de 2023, avec un nouveau retrait de 13% sur les montants investis dans des opérations en bloc. Hors logement social, environ 3 milliards d'euros ont été placés par les grands investisseurs. Contrairement à l'année dernière, c'est le résidentiel classique qui a porté le marché, avec 2,5 Md€ investis (+14% par rapport à 2023). Malgré de meilleurs rendements, les résidences gérées séduisent beaucoup moins, avec 475 M€ placés (-57%). Les transactions en résidences seniors ont virtuellement disparu, sous l'influence des difficultés financières du secteur. ■

Données chiffrées : CBRE, BPCE, Colliers

Rédigé en avril 2025

Les SCPI en 2024

En 2024, les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) ont traversé une période complexe, marquée par des défis économiques et des évolutions réglementaires significatives.

CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET DÉFIS RENCONTRÉS :

La hausse des taux d'intérêt et l'incertitude économique globale ont eu un impact direct sur les SCPI, augmentant leurs coûts de financement et affectant la rentabilité des investissements. Cette situation a conduit à une baisse de la collecte nette annuelle de 37,6 % par rapport à 2023 (à 3,45 Mds €) et à une capitalisation en repli de 1,7 % à 88,6 Mds € par rapport à 2023 (source : rapport annuel de l'ASPIM publié le 12/02/2025).

Parallèlement, le marché immobilier a connu des transformations, notamment une diminution de la demande pour les bureaux traditionnels, ce qui a entraîné une dépréciation des actifs dans ce secteur. Certaines SCPI spécialisées dans les bureaux ont ainsi observé, encore en 2024, une baisse des prix de leurs parts et une augmentation des demandes de retrait d'investissements.

Toutefois, les SCPI ont réussi à maintenir un rendement attractif, en grande partie grâce à une gestion rigoureuse de leur portefeuille et à une diversification croissante vers des secteurs résilients (logistique, santé, énergies renouvelables, etc.).

RÉFORMES ET ADAPTATIONS :

Pour répondre à ces défis, des mesures ont été mises en place. L'ordonnance du 3 juillet 2024 permet aux SCPI de diversifier leur patrimoine en y intégrant la possibilité d'investir dans des projets d'énergies renouvelables. Les SCPI peuvent désormais investir dans des infrastructures comme les parcs solaires et éoliens, ce qui permet non seulement de répondre à des exigences environnementales mais aussi de générer des revenus à long terme.

De plus, une évaluation biannuelle des actifs des SCPI est désormais obligatoire, renforçant la transparence et la précision des informations fournies aux investisseurs.

TENDANCES D'INVESTISSEMENT :

Face à ces évolutions, les SCPI thématiques ont gagné en popularité. Celles axées sur des secteurs porteurs tels que la santé, la logistique et les technologies ont attiré l'attention des investisseurs, offrant des opportunités dans des domaines en pleine expansion.

Le marché des SCPI devrait se stabiliser progressivement. Les SCPI, grâce à leur diversification sectorielle et géographique, ainsi qu'aux réformes récentes, restent une option intéressante pour les investisseurs à la recherche de rendements réguliers dans un contexte incertain. Les SCPI devraient continuer à s'adapter aux nouvelles tendances économiques et à évoluer avec les nouvelles attentes des investisseurs.

Le patrimoine immobilier des SCPI

Le marché des SCPI en 2024 a donc été marqué par une période de réajustement, mais il conserve des atouts pour les investisseurs qui sauront bien choisir leur stratégie.

1. Les différents secteurs

Bureaux :

Le secteur des bureaux continu à faire face à une situation contrastée. L'augmentation du télétravail, les évolutions des comportements professionnels et la baisse de la demande ont conduit à une vacance accrue (notamment dans des actifs de périphérie de grandes villes). Certaines SCPI ont vu la valorisation de leurs actifs baisser. Ces SCPI ont dû revoir leur stratégie, soit en cherchant à rénover leurs immeubles, soit en se concentrant sur des de nouvelle génération, mieux adaptés

aux nouvelles attentes des locataires. A noter que les actifs de bureaux situés au centre des grandes villes (notamment à Paris) affichent une bonne résilience.

Logistique :

Ce secteur a été l'un des grands gagnants de l'année 2024. La demande pour les entrepôts logistiques, notamment pour le e-commerce, a continué de croître. De nombreuses SCPI ont renforcé leur patrimoine immobilier en investissant dans des centres logistiques modernes, bien situés et aux normes environnementales strictes.

Santé et hôtellerie :

Les SCPI ont également renforcé leur exposition dans des secteurs moins affectés par la crise économique, tels que l'immobilier de santé et l'hôtellerie. Ces segments ont montré une certaine résilience grâce à la demande soutenue de soins de santé et la reprise du tourisme.

Commerces :

Le secteur commercial a vu des résultats partagés. Si les commerces de proximité « pieds d'immeuble » et les centres commerciaux bien situés ont continué à performer, les enseignes traditionnelles dans les grandes surfaces ont souffert. De nombreuses SCPI ont cherché à diversifier leurs actifs commerciaux, avec un focus sur les centres commerciaux avec des thématiques loisirs ou les commerces dans des zones dynamiques.

2. Diversification géographique :

Certaines SCPI ont cherché à diversifier leur portefeuille en termes géographiques, en investissant de plus en plus à l'international, notamment dans des pays européens, mais aussi dans des marchés émergents.

Les investissements dans ces pays ont montré une forme de résilience face à la crise économique globale, offrant aux SCPI des opportunités intéressantes en termes de diversification et de rendements tout en s'exposant à un risque d'investissement délocalisé.

3. Transition énergétique et développement durable :

Infrastructures durables :

En 2024, de nombreuses SCPI ont intensifié leurs efforts pour rendre leur patrimoine immobilier plus écoresponsable. Elles ont investi dans des bâtiments respectueux de l'environnement, utilisant des matériaux durables et des technologies visant à réduire l'empreinte carbone. Cela inclut les bâtiments à faible consommation énergétique, les bâtiments certifiés HQE (Haute Qualité Environnementale) ou BREEAM.

D'autres SCPI ont choisi aussi de réaliser des travaux d'investissement permettant de se mettre au niveau des normes écoresponsables attendues et en donnant de la Valeur Ajoutée à ces actifs.

Par ailleurs les Labellisations ISR (Investissement Socialement Responsable) se généralisent au fil des ans.

Energies renouvelables :

En réponse aux réformes législatives, certaines SCPI ont pris des initiatives pour intégrer des infrastructures d'énergies renouvelables dans leur portefeuille immobilier, comme les panneaux solaires sur les toits des immeubles ou les parcs éoliens.

Rendement global des SCPI :

En 2024, les performances des Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) ont été influencées par un environnement économique complexe, marqué par la hausse des taux d'intérêt, l'inflation et des transformations dans le marché, mais aussi par le dynamisme du secteur (ie. 19 nouvelles SCPI créées en 2024).

En 2024, le rendement des SCPI a montré une légère progression par rapport aux années précédentes, principalement par la bonne tenue des

taux d'occupation / locataires et une stabilité des indicateurs financiers, voire une amélioration des taux d'inflation.

Globalement le taux de rendement 2024 pour l'ensemble des SCPI s'affiche à 4,72 % contre 4,52 % en 2023.

(NB : Il est à noter toutefois que ce chiffre est influencé par la baisse des prix de parts de certaines SCPI sur l'exercice 2024.)

PERSPECTIVES POUR 2025 :

Malgré les défis rencontrés en 2024, le marché des SCPI reste dynamique. La diversification sectorielle et géographique, ainsi que l'adaptation aux nouvelles tendances économiques et réglementaires, devraient permettre aux SCPI de se stabiliser et de confirmer une trajectoire positive à moyen terme. ■

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



Votre Société de Gestion et l'Investissement Responsable



LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

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

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).

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

Contribuer au développement des territoires

Accompagner les locataires et prestataires externes dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE)

Préserver les ressources naturelles et la biodiversité

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

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

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

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

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

Environnementaux :

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

Sociaux :

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

Gouvernance :

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

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

S'agissant de nos forêts, FIDUCIAL Gérance est en cours d'estimation du stockage de CO2 sur ses Groupements Forestiers d'Investissement (travail réalisé à 80 % sur FORECIAL et 33 % sur FORECIAL 2).

Engagement actif & dialogue

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

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

- Mise en place et pilotage d'actions collectives et de conditions de travail respectueuses de la dignité de la femme et de l'homme ;
- Promotion de la diversité en condamnant fermement toutes les formes de discrimination ;
- Interdiction de toute forme de travail qui peut porter atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes ;
- Lutte contre toutes les formes de corruption tant vis-à-vis de ses fournisseurs ou sous-traitants que vis-à-vis de ses donneurs d'ordre ;
- Réduction des impacts environnementaux liés à son activité (via la diminution des consommations d'électricité, d'énergies fossiles et d'eau, des émissions de gaz à effet de serre, de la production des déchets et/ou leur valorisation, ou via la préservation de la biodiversité).

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

Gestion écoresponsable des massifs forestiers

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

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

Suivi et rapports ESG

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

Vous pouvez retrouver, dès à présent, nos Rapport LEC 2022 et 2023 mais également le rapport annuel PRI, sur notre site internet.

Sensibilisation et formation des collaborateurs de la Société de Gestion

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

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

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

Notre démarche de labellisation

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

La labellisation ISR des fonds immobiliers a débuté en mai 2022 avec la labellisation de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE, suivie de celle de SELECTIPIERRE 2 en juin 2023, suivie en mai 2024, de celles des SCPI BUROBOUTIC et FICOMMERCE.

En avril 2025, les SCPI SELECTIPIERRE 2, BUROBOUTIC et FICOMMERCE ont validé avec succès leur audit de renouvellement.

De même, la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE a validé son deuxième cycle de labellisation ISR Immobilier.



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

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

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 2024, 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 2024 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 2024,
- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2024,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier et approbation desdites conventions,
- Arrivée à échéance du mandat de l'expert externe en évaluation – Renouvellement,
- Désignation de membres au Conseil de Surveillance.

Candidatures :

Six (6) 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 2024, à savoir les mandats :

- La société **ABEILLE RETRAITE PROFESSIONNELLE**, prise en la personne de Monsieur Benoit POZZO di BORGO ;
- La société **LA PERRIERE**, prise en la personne de Monsieur Joël MAÏTRE ;
- La société **LES MILLE PIERRES**, prise en la personne de Monsieur Michel PRATOUCY ;
- La société **PER**, prise en la personne de Monsieur Jean-Marie PICHARD ;
- Monsieur **Alby SCHMITT** ;
- La société **VALORIM PARTICIPATIONS**, prise en la personne de Madame Edith BOISSERON.

Les membres sortants se représentent à vos suffrages à l'exception des sociétés LA PERRIERE et VALORIM PARTICIPATIONS qui n'ont pas fait acte de candidature. La Société de Gestion les remercie pour leur contribution aux travaux du Conseil de Surveillance.

En outre, il a été réceptionné **cinq (5)** candidatures recevables présentées par les associés ci-après :

- La société **AVENIR IMMOBILIER**, prise en la personne de Monsieur Pierre ROCCA ;
- Monsieur **Olivier BLICQ** ;
- La société **SCI EGOÏNE**, prise en la personne de Monsieur Maurice JOURNOUD ;
- La société **JACQUES DE JUVIGNY PARTICIPATIONS**, prise en la personne de Monsieur Jacques LEONARD de JUVIGNY ;
- La société **HELENE LEROY**, prise en la personne de Madame Hélène LEROY.

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 2024, 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 d'une résolution soumise à votre vote, il est proposé 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 du fonds de remboursement :

Concernant la dotation du fonds de remboursement, nous vous rappelons qu'aux termes de la dixième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 23 juin 2020, la Société de Gestion est autorisée à doter, progressivement, en fonction des demandes de retrait, dans la limite maximale de 3 000 000 €, ledit fonds. Au titre de l'exercice 2024, aucune dotation n'a été effectuée.

Résolutions Extraordinaires :

A/ Modifications statutaires suite à l'adoption de deux (2) ordonnances modifiant les textes du Code monétaire et financier applicables aux SCPI

En considération de l'adoption (i) de l'Ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 portant sur la modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs et (ii) de l'Ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif ayant notamment entraîné la modification de certains articles du Code monétaire et financier, il est proposé l'actualisation ci-après des articles des statuts :

1- Actualisation de l'objet social

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant les articles L.214-114 et L.214-115 du Code monétaire et financier permettant l'extension de l'objet social et des actifs éligibles notamment pour permettre l'adaptation de la SCPI aux nouveaux besoins des locataires et de contribuer davantage à la transition écologique, il est ainsi proposé l'actualisation de l'objet social de la SCPI en ce sens en procédant à la modification de l'article 2 des statuts.

2- Simplification du processus de validation des valeurs réglementaires

Conformément à l'article 11 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article L.214-109 du Code monétaire et financier en vue de simplifier le processus de validation des valeurs réglementaires, il est proposé à l'article (i) la mise en conformité de l'article 15 des statuts avec ledit article ainsi que (ii) la suppression de l'approbation des valeurs réglementaires par les associés, prévue à l'article 22 des statuts.

3- Modification des règles de quorum

Conformément à l'article 4 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-103 du Code monétaire et financier autorisant la tenue d'assemblées générales sans qu'un quorum soit requis, il est proposé à l'article 23 des statuts de modifier la règle du quorum dans le cadre de la tenue des assemblées générales extraordinaires en la portant de la moitié du capital social au quart du capital social de la SCPI.

4- Participation et vote aux assemblées générales par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés

Conformément à l'article 5 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 instaurant l'article L.214-107-1 du Code monétaire et financier permettant aux associés de participer et de voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication assurant leur identification, il est proposé in fine de l'article 21 – 1. des statuts de prévoir cette nouvelle modalité de participation et de vote. Cette nouvelle modalité sera mise en place à l'initiative de la Société de Gestion dès lors qu'elle disposera des moyens techniques d'identification.

5- Modification du nombre minimum légal de membres composant le Conseil de Surveillance

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-99 du Code monétaire et financier fixant désormais le nombre minimum légal de membres composant le Conseil de Surveillance à trois (3) membres au lieu de sept (7), il convient de mettre en conformité l'alinéa 5 de l'article 18 – 1. des statuts portant sur l'obligation de réunir une assemblée générale ordinaire dans le cas où le nombre de membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au minimum légal désormais de trois (3).

B/ Diverses actualisations statutaires : numérotation de textes codifiés, modification de terminologie, harmonisation de clauses

Enfin, il est proposé de modifier statutairement :

- la numérotation de l'article L.822-1 du Code de commerce visé à l'article 19 – 1. des statuts désormais codifié sous le numéro L.821-13 du Code de commerce ;
- la terminologie de « expert immobilier » en « **expert externe en évaluation** » et ce, conformément aux articles R.214-157-1 du Code monétaire et financier et 422-234 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (AMF), visée à l'article 20 des statuts ;
- la rédaction de l'alinéa 3 de l'article 21 – 1. des statuts afin qu'il soit en conformité avec l'article 11 desdits statuts.

Dans ce cadre, il est soumis à votre vote des résolutions à caractère extraordinaire visant principalement à intégrer statutairement l'ensemble des modifications proposées dans le cadre de l'entrée en vigueur des Ordonnances n°2024-662 du 3 juillet 2024 et n°2025-230 du 12 mars 2025.

Vous trouverez le projet de texte des résolutions tant à caractère ordinaire qu'à caractère extraordinaire à la fin du rapport annuel.

Vous trouverez le projet de texte des résolutions tant à caractère ordinaire qu'à caractère extraordinaire dans les dernières pages du présent rapport annuel.

Vous remerciant de la confiance que vous nous témoignez et en vous assurant de gérer votre Société dans le strict respect de l'intérêt des Associés, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, Chers Associés, d'approuver les résolutions présentées et agréées par la Société de Gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

A toutes fins utiles, nous vous rappelons que le formulaire de vote, pour les Associés n'ayant pas opté pour l'envoi en format dématérialisé et le vote en ligne, doit 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 2025 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.scp@fiducial.fr**,
- soit par courrier : **41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX**.

La Société de Gestion ■

Évolution du capital

Durant l'exercice 2024, il a été enregistré la souscription de 1 215 parts au nominal de 700 € et le retrait de 1 180 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 35 parts au nominal de 700 € soit 56 000 € pour atteindre 33 434 800 € au 31 décembre 2024, répartis sur 47 764 parts sociales.

Au 31 décembre 2024, 229 parts étaient en attente de retrait.

La collecte brute s'est élevée à 1 944 000 € au titre de l'exercice et la capitalisation de LOGIPIERRE 3 a été portée à 76 422 400 € au 31 décembre 2024, sur la base d'un prix de souscription de 1 600 €.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2024, 88 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Mutations de parts

Au cours de l'année 2024, ce sont 264 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (13 dossiers représentant 144 parts) et de donations (7 dossiers représentant 120 parts).

Évolution du patrimoine

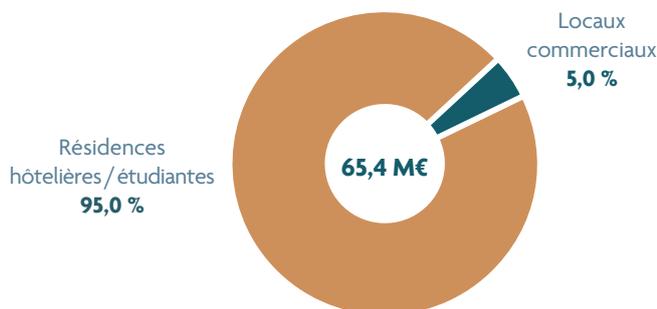
Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2024, le patrimoine immobilier de la SCPI LOGIPIERRE 3 totalise une superficie de 17 360 m² répartis sur six (6) immeubles de la façon suivante :

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2024



Répartition géographique



Répartition par destination

Valeur vénale et patrimoine immobilier

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2024 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 2024 fait ressortir une valeur vénale globale du portefeuille estimée à 65 420 K€ hors droits, stable par rapport à l'expertise à fin 2023 (+ 0,03 %). La décompression des taux d'actualisation, compte-tenu de la conjoncture actuelle, a été compensée par l'indexation globale des loyers et par la compression des taux de sortie. ■

	Locaux commerciaux	Résidences hôtelières / étudiantes	Totaux
Paris	0 €	17 620 000 €	17 620 000 €
Régions	3 295 045 €	44 504 955 €	47 800 000 €
Totaux	3 295 045 €	62 124 955 €	65 420 000 €

Taux d'Occupation Financier (TOF)

2024	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
En loyer	100 %	100 %	96,85 %	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) 2024 par rapport à 2023

	2023	2024
TOF du 4 ^{ème} trimestre	100 %	100 %
TOF annuel moyen	100 %	99,21 %

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 4 181 863 € HT en 2023 à 4 353 970 € HT en 2024, soit une hausse de 4 %.

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.

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.

Provisions pour créances douteuses

Au 31 décembre 2024, le solde de la provision pour créances douteuses relatives aux locataires s'établit à 25 K€, soit une hausse par rapport au 31 décembre 2023 (15 K€) correspondant à la reddition de charges 2022 pour l'actif de Montpellier.

Par ailleurs, 6 K€ de rentrées sur créances irrécouvrables ont été comptabilisées au cours de l'exercice 2024.

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.

Compte de résultat au 31 décembre 2024

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de LOGIPIERRE 3 arrêtés au 31 décembre 2024 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2024 :

Le résultat net de l'exercice s'établit à 3 810 K€ au 31 décembre 2024, générant une légère hausse de + 1,1 % sur un an, soit + 42 K€.

Cette évolution du résultat est liée aux principaux postes suivants :

- Loyers quittancés : hausse de +172 K€ (+ 4,1 %), à 4 354 K€, essentiellement lié à la révision triennale de l'actif Nice Buffa (+ 16,7 %) ;
- 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 un produit net de 160 K€ en 2024, contre un produit net de 120 K€ en 2023. Nous précisons que pour les six (6) actifs du portefeuille, aucune dépense n'a été programmée dans le nouveau plan quinquennal 2025-2029 au titre des travaux de gros entretien ;
- Créances douteuses : l'exercice 2024 a généré une dotation nette complémentaire de 10 K€ des provisions pour créances douteuses, contre une reprise nette de 231 K€ sur l'exercice 2023.

Le résultat financier fait ressortir une charge de 9 K€ en 2024. Le coût de la commission de non-utilisation de la ligne de crédit revolving accordée par le Crédit Agricole Île-de-France (10 M€) et destinée à préfinancer une éventuelle acquisition si, demain, une belle opportunité venait à se présenter, a été partiellement atténué par les produits des comptes à terme.

Rapporté au nombre de parts, le résultat net de LOGIPIERRE 3 s'élève à 80,04 € 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 2023.

Le rendement de votre SCPI, calculé sur le prix de souscription, s'établit ainsi à 5,31 %, également stable par rapport à l'exercice 2023.

Enfin, le TRI de votre SCPI ressort respectivement à 9,63 % sur dix ans et à 9,36 % sur quinze ans.

Les perspectives 2025 restent tributaires de l'évolution du contexte macroéconomique. Une situation normative devrait se poursuivre progressivement en 2025, 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 %	26,93 %	26,93 %
Régions	5,04 %	68,03 %	73,07 %
Totaux	5,04 %	94,96 %	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⁾
2020	33 477 500 €	- 635 338 €	47 825	1 607	36 566 €	1 600 €
2021	33 169 500 €	- 602 400 €	47 385	1 643	31 200 €	1 600 €
2022	32 941 300 €	- 272 960 €	47 059	1 634	196 480 €	1 600 €
2023	33 410 300 €	1 189 120 €	47 729	1 648	224 320 €	1 600 €
2024	33 434 800 €	227 520 €	47 764	1 638	194 400 €	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
2020	709	1,47 %	0	N. S.	-
2021	635	1,34 %	0	N. S.	-
2022	1 554	3,30 %	150	4 mois	-
2023	732	1,55 %	91	4 mois	-
2024	1 180	2,47 %	229	2 mois	-

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2020	2021	2022	2023	2024
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	28,00 €	48,00 €	85,00 €	85,00 €	85,00 €
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix de souscription ^{(2) (3)}	1 600 €	1 600 €	1 600 €	1 600 €	1 600 €
Prix de part acquéreur moyen de l'année / Prix de souscription ⁽⁴⁾	1 542,89 €	1 600 €	1 600 €	1 600 €	1 600 €
Taux de distribution ⁽⁵⁾	1,81 %	3,00 %	5,31 %	5,31 %	5,31 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽⁶⁾	38,79 €	47,81 €	63,26 €	57,81 €	52,78 €

⁽¹⁾ Avant prélèvement.

⁽²⁾ Prix de souscription au 31.12.N.

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

⁽⁴⁾ Prix de part acquéreur moyen de l'année jusqu'à l'exercice 2020. Prix de souscription au 01.01 de l'année N à partir de l'exercice 2021.

⁽⁵⁾ TDVM en 2020. Le taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM) de la SCPI devient le taux de distribution à compter de 2021.

Il est désormais le rapport entre :

- le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
- et le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) au 01.01 de l'année N.

⁽⁶⁾ Report à nouveau par part constaté au 1^{er} janvier de l'année.

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

	2020	% du Total des Revenus	2021	% du Total des Revenus	2022	% du Total des Revenus	2023	% du Total des Revenus	2024	% du Total des Revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	84,72	98,91 %	60,16	99,00 %	79,82	94,87 %	89,41	94,88 %	91,48	95,07 %
Produits financiers ⁽²⁾	0,11	0,13 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,56	0,58 %
Produits divers	0,82	0,96 %	0,61	1,00 %	4,32	5,13 %	4,82	5,12 %	4,18	4,35 %
Total	85,65	100 %	60,77	100 %	84,14	100 %	94,23	100 %	96,22	100 %
Charges ⁽³⁾										
Commission de gestion	2,20	2,57 %	5,43	8,94 %	8,81	10,47 %	8,80	9,34 %	7,72	8,02 %
Autres frais de gestion	2,21	2,58 %	2,03	3,33 %	5,18	6,16 %	6,12	6,50 %	5,52	5,73 %
Entretien du patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	1,39	1,65 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges financières	0,57	0,67 %	0,92	1,52 %	0,57	0,67 %	0,76	0,81 %	0,75	0,78 %
Charges locatives non récupérables	4,41	5,14 %	4,81	7,92 %	5,04	5,99 %	5,32	5,65 %	5,37	5,58 %
Sous-total charges externes	9,39	10,96 %	13,19	21,71 %	20,99	24,95 %	21,00	22,29 %	19,35	20,11 %
Amortissements nets ⁽⁴⁾	-5,73	-6,69 %	2,95	4,85 %	0,75	0,89 %	-2,57	-2,72 %	0,11	0,11 %
Provisions nettes ⁽⁴⁾	45,41	53,02 %	-32,98	-54,28 %	-7,48	-8,89 %	-4,84	-5,14 %	-3,28	-3,41 %
Sous-total charges internes	39,68	46,32 %	-30,03	-49,42 %	-6,73	-8,00 %	-7,40	7,86 %	-3,17	-3,30 %
Total	49,06	57,28 %	-16,84	-27,71 %	14,26	16,95 %	13,60	14,43 %	16,18	16,82 %
Résultat courant	36,59	42,72 %	77,61	127,71 %	69,88	83,05 %	80,63	85,57 %	80,04	83,18 %
Résultat exceptionnel	0,00	0,00 %	-0,01	-0,01 %	0,00	0,00 %	-0,09	-0,09 %	0,00	0,00 %
Résultat net	36,59	42,72 %	77,60	127,70 %	69,88	83,05 %	80,54	85,48 %	80,04	83,18 %
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	8,59	10,03 %	29,61	48,72 %	-15,12	-17,97 %	-4,46	-4,73 %	-4,96	-5,15 %
Revenus distribués avant prélèvement	28,00	80,47 %	48,00	78,98 %	85,00	101,02 %	85,00	90,21 %	85,00	88,49 %

⁽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 €	-16 200	777	0	0	20	797	0	0	0	-1	-127 223	-127 224
Pourcentage des achats de l'exercice	-1,98 %	0,10 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,10 %						
Pourcentage du CA de l'exercice							0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	-2,58 %	-2,58 %

Tableau 7 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2023	Durant l'année 2024	Total au 31/12/2024
Fonds collectés	39 722 581,00	1 118 000,00	40 840 581,00
+ 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	-39 525 792,00	-229 260,08	-39 755 052,08
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	-4 217 268,02	-1 107 177,20	-5 324 445,22
- 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	-1 997 862,02	-218 437,28	-2 216 299,30

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 31/12/2024 : 47 764		
Placements immobiliers	39 142 577,76	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	304 810,94	
Valeur comptable	39 447 388,70	825,88
Valeur vénale des immobilisations locatives	65 420 000,00	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	304 810,94	
Valeur de réalisation	65 724 810,94	1 376,03
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	7 804 310,10	
Total	7 804 310,10	
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 6,89 %	4 513 980,00	
Total	4 513 980,00	
Valeur de reconstitution	78 043 101,04	1 633,93

⁽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 2024

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	1 401	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	3 078	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	9 031 297	101 059	9 132 355
14/18 rue de Chaligny - 75012 PARIS	28/12/1990 & 17/11/2016	2 300	Résidence Hotelière / Etudiante	10 067 372	269 107	10 336 479
Totaux		17 360		39 142 578	716 705	39 859 283

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

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2024		31/12/2023	
	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	+ 39 142 577,76	+ 65 420 000,00	+ 38 913 317,68	+ 65 400 000,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens			- 160 000,00	
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)	39 142 577,76	65 420 000,00	38 753 317,68	65 400 000,00
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	- 81 997,30	- 81 997,30	+ 75 046,78	+ 75 046,78
Autres créances	+ 74 289,31	+ 74 289,31	+ 20 564,67	+ 20 564,67
Provision pour dépréciation des créances	- 24 971,84	- 24 971,84	- 14 992,21	- 14 992,21
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+ 2 341 768,60	+ 2 341 768,60	+ 2 500 000,00	+ 2 500 000,00
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 570 967,07	+ 570 967,07	+ 873 522,05	+ 873 522,05
Total III (actifs d'exploitation)	2 880 055,84	2 880 055,84	3 454 141,29	3 454 141,29
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour Litiges et risques				
Dettes				
Dettes financières	- 225 413,15	- 225 413,15	- 213 144,82	- 213 144,82
Dettes d'exploitation	- 37 139,59	- 37 139,59	- 29 007,96	- 29 007,96
Dettes diverses	- 415 585,48	- 415 585,48	- 420 112,80	- 420 112,80
Dettes diverses/Distribution	- 1 907 106,68	- 1 907 106,68	- 1 885 573,34	- 1 885 873,34
Total IV (passifs d'exploitation)	- 2 585 244,90	- 2 585 244,90	- 2 548 138,92	- 2 548 138,92
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+ 10 000,00	+ 10 000,00	+ 15 000,00	+ 15 000,00
Total V (comptes de régularisation)	10 000,00	10 000,00	+ 15 000,00	+ 15 000,00
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	39 447 388,70		39 674 620,05	
Valeur estimée du patrimoine *		65 724 810,94		66 321 302,37

* 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 01/01/2024	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2024
Capital				
Capital souscrit	33 410 300,00		24 500,00	33 434 800,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	6 782 197,73		1 093 500,00	7 875 697,73
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-4 710 458,71		-1 107 177,20	-5 817 635,91
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	2 976 746,43	-217 582,04		2 759 164,39
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	3 767 321,30	-3 767 321,30		
Résultat de l'exercice N			3 809 507,53	3 809 507,53
Acompte sur distribution				
Acomptes sur distribution N-1	-3 984 903,34	3 984 903,34		
Acomptes sur distribution N			-4 047 561,68	-4 047 561,68
Total général	39 674 620,05	-0,00	-227 231,35	39 447 388,70

Etat des engagements hors bilan

Engagements donnés	Montant (€)	Engagements reçus	Montant (€)
Aval et cautions bancaires		Aval et cautions bancaires locataires	623 102
Échéances VEFA restantes		Crédit revolving non tiré au 31/12/2024	10 000 000
Garanties hypothécaires		Total	10 623 102
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers			
Total	Néant		

Compte de résultat

	Au 31/12/2024 (en €)	Au 31/12/2023 (en €)
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	4 353 969,60	4 181 862,65
Abandons de loyers COVID-19		
Charges facturées	101 660,22	97 665,15
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Produits annexes		1 177,53
Reprises de provisions	160 000,00	280 000,00
Transferts de charges immobilières	4 585,20	
Total I : Produits Immobiliers	4 620 215,02	4 560 705,33
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	101 660,22	97 665,15
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Charges annexes		
Autres charges Immobilières	255 382,91	248 889,72
Dotations aux provisions pour gros entretiens		160 000,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
Total II : Charges Immobilières	357 043,13	506 554,87
Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)	4 263 171,89	4 054 150,46
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	194 400,00	224 320,00
Divers produits d'exploitation	0,36	1,27
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	246 335,30
Total I : Produits d'exploitation	200 386,31	470 656,57
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	367 389,66	411 577,77
Honoraires de souscription	194 400,00	224 320,00
Diverses charges d'exploitation	68 199,84	61 978,60
Pertes sur créances irrécouvrables		
Dotations aux amortissements d'exploitation	5 000,00	5 000,00
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	9 980,50	14 991,34
Total II : Charges d'exploitation	644 970,00	717 867,71
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)	-444 583,69	-247 211,14
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	26 625,15	
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	26 625,15	
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	35 777,77	35 575,54
Dépréciations sur charges financières		
Total II : Charges financières	35 777,77	35 575,54
Résultat financier (C=I-II)	-9 152,62	-35 575,54
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	71,95	
Reprise de provisions exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	71,95	
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		4 042,48
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles		4 042,48
Résultat exceptionnel (D=I-II)	71,95	-4 042,48
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	3 809 507,53	3 767 321,30

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2024		Exercice 2023	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
<i>Terrains et constructions locatives</i>				
Locaux commerciaux	2 083 159	3 295 045	2 043 282	3 113 476
Résidences hôtelières / étudiantes	37 059 418	62 124 955	36 870 036	62 286 524
Total	39 142 578	65 420 000	38 913 318	65 400 000
<i>Immobilisations en cours</i>				
Locaux commerciaux				
Résidences hôtelières / étudiantes				
Total				
Total général	39 142 578	65 420 000	38 913 318	65 400 000

Annexe aux comptes annuels

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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

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 attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner (à l'exception de ceux imputés sur la prime d'émission), auxquels les éventuels travaux répondant à la définition d'un actif sont ajoutés. Les frais d'acquisition tels que les droits d'enregistrements, les frais de notaire et de broker et la TVA non récupérable sont comptabilisés en moins de la prime d'émission.

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

Valeurs vénales des immobilisations locatives

L'évaluation des actifs immobiliers est arrêtée par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des actifs immobiliers réalisée par VIF EXPERTISE, expert externe en évaluation. 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

A chaque arrêté trimestriel et annuel, la Société de Gestion procède à une revue systématique des créances locataires impayées depuis plus de trois mois. Une provision pour dépréciation est constituée à hauteur de la créance impayée, après déduction éventuelle du dépôt de garantie ou de la caution, dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement.

■ *Comptabilisation des loyers* : Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers ;

■ *Risque locatif / Créances clients* : Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Les plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble sont directement comptabilisées dans les capitaux propres. Le solde créditeur peut être distribué après approbation par l'assemblée générale.

Prélèvements sur la prime d'émission

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

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

Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2024
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et Constructions locatives	38 913 317,68	229 260,08		39 142 577,76
Immobilisations en cours				
Total	38 913 317,68	229 260,08		39 142 577,76

État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2024	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2024
Dépréciation exceptionnelle immobilisations locatives				
Gros entretiens	160 000,00		160 000,00	
Provisions pour risques et charges				
Total	160 000,00		160 000,00	

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2024	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2024
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2024	160 000,00					160 000,00
Dépenses sur 2025						
Dépenses sur 2026						
Dépenses sur 2027						
Dépenses sur 2028						
Dépenses sur 2029						
Total	160 000,00					160 000,00

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	-106 969,14	-106 969,14		
Autres créances	74 289,31	74 289,31		
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation	10 000,00	10 000,00		
Total	-22 679,83	-22 679,83		
Dettes	Montants	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	225 413,15			225 413,15
Dettes d'exploitation	37 139,59	37 139,59		
Dettes diverses	415 585,48	415 585,48		
Dettes diverses / Distributions	1 907 106,68	1 907 106,68		
Produits constatés d'avance				
Total	2 585 244,90	2 359 831,75		225 413,15

État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2024	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2024
Dépréciation des créances clients	14 992,21	9 980,50	0,87	24 971,84
Total	14 992,21	9 980,50	0,87	24 971,84

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

État des capitaux propres

	Montants au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Montants au 31/12/2024
Capital	33 410 300,00	850 500,00	-826 000,00	33 434 800,00
Prime d'émission	6 782 197,73	1 093 500,00		7 875 697,73
Prélèvement sur prime d'émission	-4 710 458,71		-1 107 177,20	-5 817 635,91
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	35 681 638,06	1 944 000,00	-1 933 177,20	35 692 460,86

Affectation du résultat N-1

Éléments	Montants au 01/01/2024	Résultat N-1	Acomptes versés	Montants au 31/12/2024
Report à Nouveau début exercice	2 976 746,43	3 767 321,30	3 984 903,34	2 759 164,39
Total	2 976 746,43	3 767 321,30	3 984 903,34	2 759 164,39

Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Montants 31/12/2023	Montants 31/12/2024	Variations
Autres charges immobilières			
Charges locatives non récupérables	23 914,75	12 846,09	-11 068,66
Honoraires divers	1 363,68	8 092,51	6 728,83
Impôts et taxes non récupérables	223 611,29	234 444,31	10 833,02
Total	248 889,72	255 382,91	6 493,19

Produits annexes immobiliers			
Produits annexes	1 177,53	0,00	-1 177,53
Transferts de charges immobilières			
Transferts de charges sur honoraires de ventes	0,00	4 585,20	4 585,20
Total	1 177,53	4 585,20	3 407,67

Éléments	Montants 31/12/2023	Montants 31/12/2024	Variations
Autres charges d'exploitation			
Honoraires divers (commissaire aux comptes, dépositaire, expert externe en évaluation)	41 488,88	49 705,32	8 216,44
Impôts et taxes (CVAE, CFE)	9 153,00	6 688,00	-2 465,00
Autres charges d'exploitation	11 336,72	11 806,52	+469,80
Total	61 978,60	68 199,84	6 221,24

Produits d'exploitation			
Transferts de charges d'exploitation	224 320,00	194 400,00	-29 920,00
Autres produits d'exploitation	1,27	0,36	-0,91
Total	224 321,27	194 400,36	-29 920,91

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2024, 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.

Plus globalement, la situation géopolitique demeure complexe avec un nouveau risque (celui de «guerre commerciale») apparu suite aux décisions de la nouvelle administration Américaine, liées à l'instauration de nouveaux droits de Douane qui pourraient pénaliser le commerce mondial.

1. LE CONTRÔLE INTERNE

1.1. Les sources réglementaires

En tant que Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), FIDUCIAL Gérance est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont les suivantes :

1. Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
2. Le Code monétaire et financier, dans son Chapitre IV du Livre II ;
3. Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'association professionnelle dont elle est membre (ASPIM) et qui est annexé au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion ;
4. L'ensemble des procédures internes définies par la Société de Gestion pour l'ensemble de ses activités.

1.2 Les principes d'organisation

Le dispositif de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance répond aux principes suivants :

- l'exhaustivité du contrôle interne : s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance, il s'étend à l'externalisation d'activités notamment celles confiées aux délégataires. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est recensée et pilotée au moyen d'une cartographie dédiée revue annuellement ;
- la responsabilité des opérationnels: une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- la séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes :

1. La production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité) déléguée au service Comptabilité Branche Réglementée de FIDUCIAL Staffing, une entité du Groupe FIDUCIAL, est mise en place depuis l'arrêté du 31 décembre 2014 ;

2. La préparation des règlements aux Associés et des encaissements par une cellule dédiée et indépendante au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;

3. La séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;

- la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures font l'objet d'une actualisation constante et sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen de l'intranet et du réseau partagé ;

- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1^{er} niveau et de 2^e niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3^e niveau) ;

- le maintien en condition opérationnel du plan de reprise d'activité (« PRA ») est placé sous la responsabilité conjointe de la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance et de la Direction des Systèmes d'Information (« DSI ») du Groupe FIDUCIAL. Des tests de restauration du PRA sont effectués par la DSI à intervalles réguliers sur l'ensemble des applications métier et le résultat de ces tests est communiqué au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne.

1.3 Le pilotage du dispositif de contrôle interne

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

1.4 Les acteurs du dispositif de contrôle interne

1.4.1 Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

- les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;

- leur hiérarchie, qui exerce des contrôles et une revue matérialisée, dans un corpus de procédures opérationnelles.

Ces contrôles (opérationnels et hiérarchiques) sont désignés comme des contrôles permanents de 1^{er} niveau.

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

En outre, il s'assure du respect de la conformité des activités de la Société de Gestion qui se définit comme « le respect des dispositions législatives et réglementaires, des normes professionnelles ». La Conformité s'articule notamment autour des thématiques suivantes :

- la primauté du respect de l'intérêt du client ;
- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
- la prévention et la gestion des conflits d'intérêt ;
- l'éthique professionnelle ;
- le respect des exigences en matière de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Ces thématiques sont reprises dans les procédures internes, dites transversales, s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur de FIDUCIAL Gérance. Plus particulièrement, FIDUCIAL Gérance a mis en place un cadre de prévention et de gestion des conflits d'intérêts afin d'assurer la protection et la primauté des intérêts des clients de la Société de Gestion. À cet effet, la société dotée d'une politique de gestion de conflits d'intérêts, d'une cartographie des conflits d'intérêts, actualisée régulièrement, d'une procédure et d'un registre des conflits potentiels et/ou avérés.

En complément, FIDUCIAL Gérance a mis en place des procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler, pour chaque FIA géré, les risques financiers (liquidité, contrepartie et marché). FIDUCIAL Gérance appliquant le principe de proportionnalité dans son organisation de la fonction permanente de gestion des risques, cette fonction est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance, qui délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière. Ces indicateurs sont produits trimestriellement et examinés lors du Comité des Risques qui se réunit chaque trimestre.

1.4.2 Les acteurs du contrôle périodique

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3^e niveau) sont exercés de manière indépendante par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL qui a vocation à intervenir sur l'ensemble du Groupe ou, le cas échéant, par un prestataire extérieur dans le cadre d'un contrat spécifique.

2. LE CONTRÔLE EXTERNE

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

2.1 Par le Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion dans ses tâches et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la SCPI et sur l'exécution de sa mission. En outre, le Conseil de Surveillance exerce son rôle de vérification et de contrôle à l'appui des documents, tableaux de bord, annexes et renseignements se rapportant à l'activité de la Société, fournis par la Société de Gestion à son initiative ou à la demande du Conseil.

2.2 Par les Commissaires aux Comptes

Le Commissaire aux Comptes audite et vérifie les comptes de votre SCPI et opère aussi des revues périodiques du dispositif de contrôle interne mis en place au sein de la Société de Gestion.

2.3 Par le Dépositaire

L'Assemblée Générale Mixte du 11 juin 2014 a ratifié la désignation de CACEIS BANK FRANCE en qualité de dépositaire de votre SCPI à la suite de l'adoption de la Directive dite « AIFM » 2011/61/UE du 08 juin 2011.

Les missions du dépositaire consistent notamment à :

- veiller au suivi adéquat des flux de liquidités du FIA ;
- assurer la garde des actifs, c'est-à-dire vérifier leur propriété et assurer la tenue d'un registre permettant de l'attester (cette mission porte sur les actifs immobiliers du FIA, ainsi que sur les instruments financiers) ;
- assurer une mission générale de contrôle de la régularité des décisions du FIA ou de sa Société de Gestion de Portefeuille (incluant la vérification de l'existence et de l'application de procédures appropriées et cohérentes sur différentes thématiques, ainsi que sur la mise en place d'un plan de contrôle *a posteriori*).

3. LE CONTRÔLE DES RISQUES

Tel que la réglementation le prévoit, FIDUCIAL Gérance a établi et maintient opérationnelle une fonction permanente de gestion des risques. Cette fonction est séparée sur le plan fonctionnel et hiérarchique des unités opérationnelles.

La fonction permanente de gestion des risques est l'organe chargé de mettre en œuvre la politique de gestion des risques définie par la Société.

FIDUCIAL Gérance applique le principe de proportionnalité dans la mise en œuvre de sa politique de gestion des risques. La fonction permanente de gestion des risques est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. Celui-ci délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière.

Profil de risque :

■ Risque de contrepartie / crédit

Le premier volet du risque de contrepartie se concentre sur les contreparties bancaires. Il s'agit de s'assurer :

- du rapport encours bancaires / valeur de réalisation de chaque SCPI ;
- qu'aucune SCPI n'est surexposée dans une banque ;
- du rating Standards & Poors de chaque établissement bancaire, afin de s'assurer qu'aucune banque n'est en difficulté financière ce qui pourrait nécessiter que les dépôts soient transférés dans un autre établissement.

Le risque de contrepartie locative est le deuxième volet. Il est analysé au travers de différents indicateurs qui sont le poids des locataires au sein d'une SCPI, l'analyse du risque de crédit des locataires, des acquisitions réalisées, le suivi des contentieux et des échéances des baux.

■ Risque de liquidité – blocage du marché des parts

Le suivi du risque de liquidité des parts consiste à s'assurer que les Associés qui désirent vendre leurs parts pourront le faire dans un délai raisonnable. À ce titre, la Société de Gestion suit le nombre de parts en attente de cession (SCPI à capital fixe) ou retrait (SCPI à capital variable) et leur ancienneté. Par ailleurs, pour les SCPI à capital fixe, elle suit les prix d'exécution.

■ Risque de liquidité – risque sur emprunt bancaire

Le risque sur emprunt bancaire permet de suivre les encours d'emprunt, leur taux et leurs couvertures, leur échéance et le ratio d'endettement.

■ Risque de marché

Le risque de marché réside, d'une part, dans le risque de perte de valeur d'un actif (marché immobilier) et, d'autre part, dans le risque de taux / risque de change, notamment lorsqu'un fond contracte un emprunt à taux variable (coût réel et sensibilité de la dette).

■ Risque opérationnel

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

Politique de rémunération

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011, dite « Directive AIFM », concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (« GFIA »), la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, **huit (8)** collaborateurs ont été identifiés, pour l'exercice 2023-2024, comme preneurs de risque et ce, aux termes de l'analyse faite lors des délibérations du Comité de Rémunération réuni le 18 juin 2024.

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 **18 juin 2024** et la prochaine réunion aura lieu le **20 mai 2025**.

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 2023-2024 a représenté 3,4 millions d'euros pour un effectif de 76 personnes au 30 septembre 2024.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 3,2 millions d'euros soit 94 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel ;

- Montant total des rémunérations variables versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 0,2 million d'euros, soit 6 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

Compte tenu de la structure des F.I.A. gérés et de la politique de rémunération arrêtée, il n'est pas fait application de « carried interest ». ■

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Les membres de votre Conseil de Surveillance ont été tenus informés par votre Société de Gestion, FIDUCIAL Gérance, de la vie de votre SCPI LOGIPIERRE 3 lors des réunions régulières qui se sont tenues depuis la dernière Assemblée Générale des Associés.

Les chiffres significatifs de votre SCPI sont les suivants :

- Les loyers de l'exercice 2024 ont atteint 4 353 969,60 € contre 4 181 862,65 € en 2023.
- Le bénéfice de l'exercice 2024 est de 3 809 507,53 € contre 3 767 321,30 € en 2023.
- Le taux d'occupation financier moyen est, au titre de l'exercice, de 99,21 %.
- Le dividende de l'année 2024 a été de 85 € par part, identique à celui versé au titre de l'exercice 2023.
- Le taux de rendement au titre de l'exercice est de 5,31 %.
- Au 31 décembre 2024, 229 parts étaient en attente de retrait, en augmentation par rapport à l'exercice précédent (91 parts).

La répartition du capital entre personnes physiques et personnes morales de votre SCPI a évolué sur l'exercice, davantage au profit de personnes morales (+3,21 %) que de personnes physiques (-1,68 %).

Au 31 décembre 2024, 35 parts sociales ont été créées au cours de l'exercice contre 670 lors de l'exercice précédent.

Au titre de cet exercice, il est constaté que le secteur de l'hôtellerie est rétabli dans ses paradigmes. Cependant, votre Conseil de Surveillance est attentif par rapport à la situation de votre locataire RESIDES ETUDES qui est sous sauvegarde judiciaire dont les effets collatéraux pourraient impacter le résultat de votre SCPI. La Société de Gestion a adressé au mandataire judiciaire les déclarations de créances concernant les deux actifs impactés par cette situation, à savoir : NICE GROSSO et MONTPELLIER représentant un montant global déclaré de 73,6 K€.

Les valeurs d'expertise 2024 restent stables par rapport à l'expertise réalisée à fin 2023 (+0,03 %).

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 relutif 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.

La procédure d'encaissement des loyers fait l'objet d'un suivi constant de la part de la Société de Gestion et, particulièrement, pour les raisons susvisées et la faible de mutualisation des risques.

Votre Conseil de Surveillance rappelle que l'entrée en vigueur du Décret tertiaire concerne tous nos actifs sous gestion à l'exception de celui de MONTPELLIER. Des travaux de mise aux normes devront être entrepris progressivement dans le cadre de l'application dudit Décret et pourront impacter les résultats de votre SCPI. Au titre de l'exercice, votre SCPI a commencé à accompagner ses locataires dans l'application des obligations du Décret Tertiaires en s'engageant à des participations sur les actifs de TOULOUSE et de CHALIGNY dans le cadre de la réalisation de travaux CVC (chauffage, ventilation, climatisation) et de menuiseries. En outre, des travaux de réfection de toiture sur le site de STRASBOURG ont été engagés pour un montant de 209 K€ H.T..

Concernant la situation locative de vos actifs, votre Conseil de Surveillance s'assure que celle-ci soit bien sécurisée via le renouvellement des baux à leur échéance et dans de bonnes conditions économiques. Un suivi

constant est effectué. A ce titre, nous attirons votre attention sur le fait que les baux portant sur les actifs de CHALIGNY (75) et de TOULOUSE (31) ont fait l'objet d'une information aux membres du Conseil de Surveillance sur les modalités de renouvellement et les avenants sont en cours de finalisation. En considération des concessions accordées, les deux baux sont renouvelés pour une durée de 12 ans dont 9 ans fermes. Le Conseil de Surveillance a demandé à la Société de Gestion d'être très vigilante sur les garanties et sur leur mention dans le rapport annuel. L'actif de NICE (Grosso) a fait l'objet d'un renouvellement au 31 mars 2024 aux mêmes conditions financières et moyennant une participation de votre SCPI à hauteur de 150 K€ dans le cadre de la réalisation des travaux de SSI. Comme précédemment indiqué, les actifs de NICE (Grosso) et de MONTPELLIER font l'objet d'une surveillance accrue en raison du placement sous sauvegarde judiciaire de notre locataire Réside Études. 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). Votre Conseil de Surveillance va être attentif aux conditions de renouvellement qui seront communiquées par la Société de Gestion, en particulier, concernant l'actif de MONTPELLIER dont le locataire est en procédure de sauvegarde judiciaire comme précédemment indiqué.

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 en attirant votre attention sur la résolution portant sur le plafonnement du remboursement des frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance qu'il est proposé de fixer à cinq cents euros par déplacement.

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

- L'intégration des nouvelles dispositions issues des ordonnances n°2024-662 du 3 juillet 2024 et n°2025-230 du 12 mars 2025 ;
- L'actualisation de textes codifiés, de terminologies ou des harmonisations statutaires.

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

Nous vous laissons le soin de vous reporter en page 14 du rapport annuel afin de prendre connaissance des propositions de modifications statutaires soumises à votre vote.

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 de l'Assemblée Générale qui est le Président du Conseil de Surveillance (case A), à l'un des membres du Conseil de Surveillance ou à un associé présent physiquement pour que le vote puisse être pris en compte (case B).

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 correspondante.

Cette année, vous êtes invités à élire six (6) 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 2027. Quatre (4) membres sortants sollicitent le renouvellement de leur mandat, les sociétés LA PERRIERE et VALORIM PARTICIPATIONS ayant souhaité ne pas faire acte de candidature. Les membres du Conseil de Surveillance les remercient pour leur participation active aux travaux du Conseil.

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.

Prenez soin de vous et de vos proches.

Votre Conseil de Surveillance ■

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 2024

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 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SCPI à la fin de cet exercice.

2. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

3. Justification des appréciations

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

■ Le respect des principes généraux d'évaluation suivis pour l'établissement des comptes annuels, présentés dans la partie annexe ;

■ Le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placements immobiliers, tels qu'ils sont notamment définis par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement CRC 99-06 du 23 juin 1999 ;

■ Le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placements immobiliers, tels qu'ils sont notamment définis par le règlement ANC 2016-03, homologué par arrêté du 7 juillet 2016 ;

■ Les montants indiqués dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine et plus précisément sur les valeurs des placements immobiliers : Comme précisé dans la note « Valeurs vénales des immobilisations locatives » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement (et/ou indirectement) par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

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

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français et applicable aux SCPI ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SCPI ou de cesser son activité.

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

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

6. Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.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, le 28 mai 2025

Commissaire aux comptes

CAILLIAU DEDOIT ET ASSOCIES
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 2024)

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 2024, 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 2024, 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 2024, cette commission s'élève à 4 585,20 € 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 2024, cette commission s'élève à 362 804,46 € 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 2024, cette commission s'élève à 194 400,00 € hors taxes. ■

Fait à Paris, le 28 mai 2025
Commissaire aux comptes

CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES
Membre de la Compagnie Régionale de Paris
Stéphane LIPSKI

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 2024 -

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 2024 à **33 434 800 €** ;

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 2024,

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 2024.

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 2024.

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 l'absence de dotation aux provisions pour gros entretiens ;

2°/ décide

après avoir constaté que :

■ le bénéfice de l'exercice s'élève à 3 809 507,53 €

■ auquel s'ajoute le compte « report à nouveau » qui s'élève à 2 759 164,39 €

■ formant ainsi un bénéfice distribuable de **6 568 671,92 €**

de répartir une somme de **4 047 561,68 €**, 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 238 054,15 € sur le compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de **2 521 110,24 €**.

Sixième résolution

- Approbation des valeurs réglementaires -

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

conformément à l'article 22 des statuts,

approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2024 à :

■ valeur comptable : 39 447 388,70 €, soit 825,88 € par part

■ valeur de réalisation : 65 724 810,94 €, soit 1 376,03 € par part

■ valeur de reconstitution : 78 043 101,04 €, soit 1 633,93 € par part.

Septième résolution

- Approbation des conventions réglementées -

L'Assemblée Générale,

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

Après avoir pris connaissance :

■ du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier,

■ du rapport du Conseil de Surveillance,

approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Huitième résolution

- Arrivée à échéance du mandat de l'expert externe en évaluation - Renouvellement -

L'Assemblée Générale,

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

prenant acte de l'échéance du mandat de l'expert externe en évaluation VIF EXPERTISE à l'issue de la présente Assemblée,

décide

de renouveler en qualité d'expert externe en évaluation le mandat de la société **VIF EXPERTISE** [412 534 026 R.C.S. PARIS] dont le siège social est situé à PARIS (75009) – 49 rue de Châteaudun et ce, pour une durée de cinq (5) exercices, conformément aux articles R.214-157-1 du Code monétaire et financier et 422-234 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2029.

Neuvième 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 Monsieur Albert (Alby) SCHMITT ainsi que des sociétés ABEILLE RETRAITE PROFESSIONNELLE, LA PERRIERE, LES MILLE PIERRES, PER et VALORIM PARTICIPATIONS arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale,

1°/ approuve l'élection de six (6) 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 2027, 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)

■ ABEILLE RETRAITE PROFESSIONNELLE

Société anonyme

Détenant 7 576 parts

833 105 067 R.C.S. NANTERRE

APE 6511Z

Siège social : 70 avenue de l'Europe – 92270 BOIS-COLOMBES

Représentée par Monsieur Etienne BASSOT

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1

■ LES MILLE PIERRES

Société civile

Détenant 526 parts

452 712 920 R.C.S. PARIS

APE 6820B

Siège social : 49 rue Saint-Vincent – 75018 PARIS

Représentée par Monsieur Michel PRATOUCY

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

■ PER

Société civile

Détenant 32 parts

518 867 973 R.C.S. NANTERRE

APE 6820B

Siège social : 2 Le Parc Offenbach 213 33 rue Général Cartault – 92800

PUTEAUX

Représentée par Monsieur Jean-Marie PICHARD

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

■ Monsieur Albert (Alby) SCHMITT

Né le 14 octobre 1961

Demeurant à SEICHAMPS (54280)

Détenant 76 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières

années : Président de l'Autorité environnementale depuis octobre 2022 –

Membre de l'Autorité environnementale depuis octobre 2020 – Membre

de l'Inspection générale de l'environnement et du développement

durable depuis janvier 2016 – Responsable de l'Inspection et Président

de la mission régionale d'autorité environnementale de janvier 2016 à

septembre 2020

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 2

Associés faisant acte de candidature

(par ordre alphabétique)

■ AVENIR IMMOBILIER

Société civile immobilière Détenant 16 parts

498 830 926 R.C.S. BLOIS

APE 6820B

Siège social : 1 route de Sassay Contres - 41700 LE CONTROIS-EN-SOLOGNE

Représentée par Monsieur Pierre ROCCA

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 2

■ Monsieur Olivier BLICQ

Né le 12 novembre 1957

Demeurant à LILLE (59)

Détenant 10 parts en nue-propriété et 5 parts en pleine propriété

Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières

années : Investisseur Privé

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 14

■ EGOÏNE

Société Civile Immobilière

Détenant 198 parts

420 221 434 R.C.S. VIENNE

APE 6820B

Siège social : 2 rue Chantelouve – 38200 VIENNE

Représentée par Monsieur Maurice JOURNOUD

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1

■ JACQUES DE JUVIGNY PARTICIPATIONS

Société Civile

Détenant 40 parts

478 332 844 R.C.S. VIENNE APE 6420Z

Siège social : 2 impasse des Bonnes Gens – 67000 STRASBOURG

Représentée par Monsieur Jacques LEONARD de JUVIGNY

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 4

■ HELENE LEROY

Société Civile

Détenant 306 parts

519 278 444 R.C.S. PARIS

APE 6832A

Siège social : 52 Boulevard Saint-Jacques – 75014 PARIS

Représentée par Madame Hélène LEROY

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

Dixième résolution

- Plafonnement des remboursements de frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance -

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,

décide de plafonner tout remboursement de frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance à un montant de cinq cents (500) euros par déplacement.

Onzième résolution

- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

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

confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra. ■

Délibérations de l'Assemblée Générale

En tant qu'Assemblée Générale Extraordinaire

Et aux conditions de quorum et de majorité requises en conséquence

Douzième résolution

- Actualisation de l'objet social conformément aux articles L.214-114 et L.214-115 du Code monétaire et financier - Modification corrélative de l'article 2 des statuts -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

1°/ décide d'actualiser l'objet social de la SCPI et ce, en considération de l'article 8 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant les articles L.214-114 et L.214-115 du Code monétaire et financier portant sur l'extension de l'objet et des actifs éligibles en vue, notamment, de permettre à la SCPI de s'adapter aux nouveaux besoins des locataires et contribuer davantage à la transition écologique

et

2°/ modifie corrélativement l'article 2 - **Objet** comme suit :

« La Société a pour objet :

- L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, qu'il s'agisse d'actifs immobiliers à usage d'habitation ou à usage commercial ;
- L'acquisition et la gestion d'actifs immobiliers qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;
- La détention de droits réels visés à l'article R.214-155-1 du Code monétaire et financier portant sur de tels actifs immobiliers.

Les actifs immobiliers éligibles à l'actif de la Société sont ceux visés par les articles L.214-115 et R.214-155 du Code monétaire et financier.

Dans le cadre de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits actifs immobiliers, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des actifs immobiliers.

Les travaux d'agrandissement et de reconstruction sont soumis à des conditions de réalisation strictes fixées aux termes de l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.

La Société peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel et ce, conformément aux conditions arrêtées par l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.

A titre accessoire, la Société peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux actifs immobiliers détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

En outre, il est possible à la Société de détenir :

- Des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100% de l'actif de la Société ;
- Des parts de sociétés de personnes autres que celles mentionnées ci-dessus, des parts ou des actions de sociétés autres que des sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé ;

■ Des parts de SCPI, des parts ou actions d'Organismes de Placement Collectif Immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.

Et ce, sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code monétaire et financier.

Enfin, la Société peut procéder à des dépôts et liquidités tels que définis par décret en Conseil d'État ainsi qu'à des avances en compte courant consenties en application de l'article L.214-101 du Code monétaire et financier. ».

Treizième résolution

- Simplification du processus de validation des valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI conformément à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier – Modification corrélative des articles 15 et 22 des statuts -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance:

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

1°/ décide de mettre en conformité le processus de validation des valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI et ce, en considération de l'article 11 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article L.214-109 du Code monétaire et financier portant (i) sur la suppression du recours à une Assemblée Générale ou au Conseil de Surveillance, (ii) sur l'établissement d'un arrêté au minimum semestriel dès lors que la SCPI est à capital variable ou en cas d'augmentation de capital en cours d'exercice pour les SCPI à capital fixe et (iii) sur l'absence d'arrêté des comptes dans le cadre de détermination de la valeur semestrielle

et

2°/ modifie corrélativement :

■ l'alinéa portant sur l'arrêté des valeurs réglementaires de l'article 15 – **Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion** des statuts comme suit :

« Elle arrête **et publie** la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société **à la clôture de chaque exercice et les fait approuver par l'Assemblée Générale Ordinaire, ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice dès lors que la Société est à capital variable ou à capital fixe en cas d'augmentation de capital. Un décret fixe leurs conditions de détermination et de publication.** ».

■ l'article 22 – **Assemblée Générale Ordinaire** en procédant à la suppression de l'alinéa ci-après :

« Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société arrêtées par la Société de Gestion. ».

Quatorzième résolution

- Modification de la règle de quorum en assemblée générale extraordinaire – Modification de l'article 23 des statuts -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

■ du rapport de la Société de Gestion,

■ du rapport du Conseil de Surveillance,

décide, en considération de l'article 4 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-103 du code monétaire et financier,

1°/ de fixer le quorum de tenue des assemblées générales extraordinaires au quart du capital social de la SCPI ;

2°/ de modifier l'**alinéa 3 de l'article 23 – Assemblée Générale Extraordinaire** des statuts comme suit :

« Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins **le quart** du capital social et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance ou par voie dématérialisée. ».

Quinzième résolution

- Autorisation des associés à participer et à voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication permettant leur identification – Modification de l'article 21 - 1. des statuts -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

■ du rapport de la Société de Gestion,

■ du rapport du Conseil de Surveillance,

décide, en considération de l'article 5 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 instaurant l'article L.214-107-1 du code monétaire et financier,

1°/ de prévoir statutairement que les associés puissent participer et voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication permettant leur identification ;

2°/ d'insérer *in fine* de l'**article 21 - 1. – Assemblées Générales - Convocation** des statuts l'alinéa ci-après :

« Dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et portées à la connaissance des Associés, il sera loisible à tout Associé de participer et de voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication assurant son identification dès lors que cette possibilité sera offerte techniquement. ».

Seizième résolution

- Modification du nombre minimum légal de membres composant le Conseil de Surveillance – Mise en conformité de l'alinéa 5 de l'article 18 - 1. des statuts -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

■ du rapport de la Société de Gestion,

■ du rapport du Conseil de Surveillance,

1°/ décide, en considération de l'article 8 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-99 du code monétaire et financier portant, notamment, sur la modification du nombre minimum légal de membres composant le Conseil de Surveillance désormais fixé à trois (3) au lieu de sept (7), de mettre en conformité l'**alinéa 5 de l'article 18 – 1. Conseil de Surveillance – Nomination** des statuts portant sur l'obligation de réunir une assemblée générale ordinaire dans le cas où

le nombre de membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au minimum légal

et

2°/ modifie ledit alinéa comme suit :

« Si le nombre de ses membres devient inférieur **au minimum légal de trois (3)**, la Société de Gestion doit procéder à un appel à candidature et organiser la convocation de l'Assemblée Générale en vue de porter le nombre de membres du Conseil au minimum légal. »

Dix-septième résolution

- Diverses actualisations statutaires : numérotation de textes codifiés, modification de terminologie, harmonisation de clauses -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

■ du rapport de la Société de Gestion,

■ du rapport du Conseil de Surveillance,

décide, dans le cadre d'une actualisation statutaire portant (i) sur la numérotation de textes codifiés, (ii) sur la modification de terminologie et (iii) sur l'harmonisation de clauses, de modifier :

1°/ la numérotation de l'article L.822-1 du Code de commerce visé à l'**article 19 – 1. Organes de contrôle – Commissaire(s) aux Comptes** des statuts désormais codifié sous le numéro **L.821-13** du Code de commerce ;

2°/ la terminologie de « expert immobilier » en « **expert externe en évaluation** » et ce, conformément aux articles R.214-157-1 du Code monétaire et financier et 422-234 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (AMF) en procédant à sa substitution au sein de l'**article 20 – Expert immobilier** et dans l'ensemble des statuts lorsqu'il en est fait référence : « *l'expert immobilier* » devenant « **l'expert externe en évaluation** » ;

3°/ l'**alinéa 3 de l'article 21 – 1. Assemblées générales – Convocation** des statuts afin d'être en conformité avec l'**article 11 Droits des parts** des statuts en adoptant la rédaction suivante : « *Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. À défaut de convention entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est convoqué aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance.* »

Dix-huitième résolution

- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

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

confère tous pouvoirs

1°/ au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra ;

2°/ à la Société de Gestion à l'effet de mettre à jour la documentation juridique suite à l'adoption des résolutions à caractère extraordinaire susvisées. ■

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) 2020/852, 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?

OUI	XNON
<p>Il a réalisé des investissements durables 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</p> <p>Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%</p>	<p>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 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</p> <p>X Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables</p>

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 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 coeur 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 : 38,79 %

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 ?

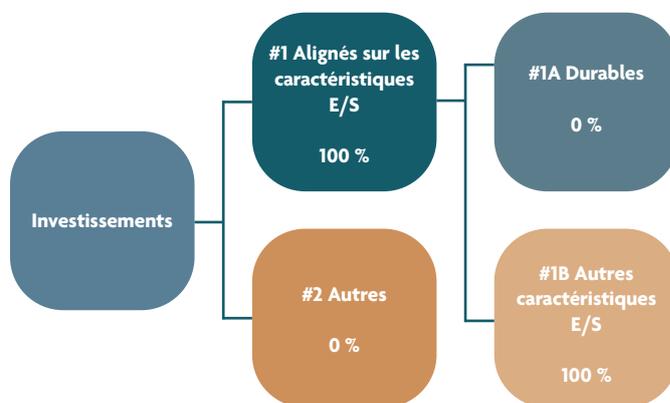
Quelle était l'allocation d'actifs ?

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 transitaires** 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-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