

LOGIPIERRE 3 Résidences Services

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



N°2026 – T1 | Période analysée : 1^{er} trimestre 2026 - Période de validité du 01.04.2026 au 30.06.2026
Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI LOGIPIERRE 3 - ne préjuge pas des investissements futurs.

Editorial

Madame, Monsieur, Chers Associés,

Dans la continuité de ses 40 années d'existence, votre SCPI LOGIPIERRE 3 aborde ce premier trimestre 2026 avec la même exigence de gestion et la même volonté de performance dans la durée. Forte de son expérience et de la qualité de son patrimoine, elle poursuit son développement dans un environnement immobilier qui demeure exigeant, en s'appuyant sur une gestion rigoureuse au service de ses associés.

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

- Un **Taux d'Occupation Financier (TOF) qui s'établit à 100 % au 1^{er} trimestre 2026** ainsi qu'un taux d'encaissement de 100 %, traduisant la solidité de la base locative ainsi que l'efficacité de la gestion menée ;
- Une **distribution trimestrielle de 17,00 € par part** ;
- Pour rappel, le **taux de distribution de 2025 s'est établi à 5,31 %** (cf détail page 5).

Sur le plan macroéconomique, les tensions géopolitiques, notamment au Moyen-Orient, continuent d'entretenir un climat d'incertitude sur les marchés. Dans ce contexte, l'inflation remonte mais demeure contenue à 1,7 %, tandis que les taux souverains, dont l'OAT 10 ans à 3,72 % au 31.03.2026, se maintiennent à des niveaux élevés, pesant sur les conditions de financement et incitant les investisseurs à privilégier une approche prudente et sélective.

Ainsi, le marché hôtelier français confirme une phase d'ajustement après la dynamique observée en 2025. Les volumes d'investissement apparaissent en retrait en ce début d'année, traduisant une approche plus sélective des investisseurs, dans un environnement de financement encore exigeant.

D'un point de vue opérationnel, le secteur conserve néanmoins des fondamentaux solides. Les performances hôtelières s'inscrivent dans une phase de stabilisation, avec un revenu par chambre disponible (RevPAR) qui se maintient à des niveaux proches de ceux observés en 2025. Les grandes métropoles, et notamment l'Île-de-France, continuent de concentrer l'essentiel de l'activité, soutenues par une fréquentation à la fois domestique et internationale.

Dans les circonstances actuelles, les hôtels 3 et 4 étoiles, positionnés sur des emplacements établis et exploités dans le cadre de baux sécurisés, demeurent au cœur des stratégies d'investissement. Ce positionnement est en adéquation avec la stratégie déployée par votre SCPI LOGIPIERRE 3, contribuant à la résilience de ses performances.

Dans ce contexte d'ajustement du marché immobilier, le savoir-faire et l'agilité des équipes Investissements et Gestion Immobilière de FIDUCIAL Gérance demeurent essentiels pour assurer la résilience du patrimoine et la performance durable de votre SCPI.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Chiffres clés

Capitalisation	76,5 M €
Année de création	1986
Associés	1 646
Dividende 1T 2026	17 € ⁽¹⁾
Prix de souscription depuis le 01.03.2020	1 600 €
Valeur de réalisation ⁽²⁾ par part au 31.12.2025	1 346,93 €
Valeur de reconstitution ⁽²⁾ par part au 31.12.2025	1 610,00 €

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

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

Patrimoine de votre SCPI

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

Principaux risques

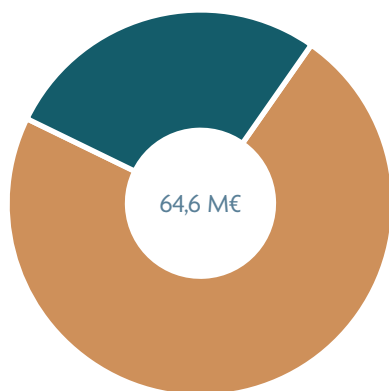
Risques liés au marché immobilier
Risque de perte en capital
Risque de liquidité
Risque de variabilité des revenus

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



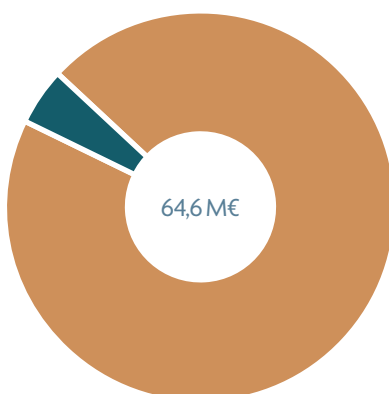
Composition du patrimoine

Par référence à la valeur vénale au 31.03.2026



Répartition géographique

- Régions : 73,5 %
- Paris : 26,5 %



Répartition par destination

- Locaux commerciaux : 4,9 %
- Résidences hôtelières / services : 95,1 %

Investissements / Arbitrages

Votre SCPI reste en veille sur le marché des hôtels et résidences-services, qui suscite toujours autant l'appétit des investisseurs. L'objectif pour LOGIPIERRE 3 est toujours de viser des localisations centrales dans les métropoles régionales, à des conditions de rendement compatibles avec le niveau actuel de distribution. Aucun arbitrage n'est à l'ordre du jour.

Classification SFDR

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

Distribution des revenus bruts

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Acomptes trimestriels

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

Période	Date de versement	2026	2025
1 ^{er} trimestre	28 avril 2026	17 € / part	15 € / part
2 ^{ème} trimestre			15 € / part
3 ^{ème} trimestre			17 € / part
4 ^{ème} trimestre			38 € / part
Total revenus distribués		17 € / part	85 € / part

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

Situation locative

Principales locations, relocations ou libérations

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

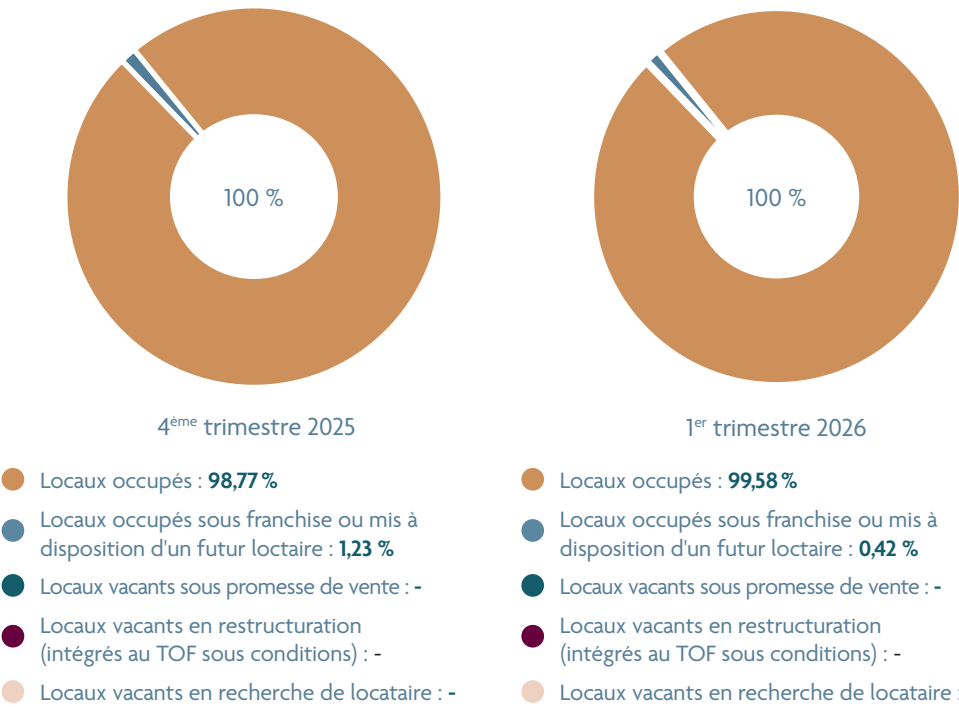
Taux d'endettement ⁽³⁾



⁽³⁾ Le taux d'endettement correspond à la valeur des dettes rapportées à la valeur du patrimoine hors droit.
⁽⁴⁾ Aux termes de la septième résolution de l'Assemblée Générale Mixte des Associés en date du 26 juin 2017 actualisée par la huitième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 25 juin 2019, autorisation a été donnée dans la limite de 25 % maximum de la capitalisation arrêtée au dernier jour du trimestre écoulé.

Taux d'Occupation Financier⁽⁵⁾

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Taux de Rentabilité Interne ⁽⁶⁾

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

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

Taux de distribution

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

⁽⁷⁾ Avant prélèvement.

⁽⁸⁾ Dont 20 € au titre du recouvrement des impayés.

⁽⁹⁾ La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1 pour les SCPI à capital variable.

⁽¹⁰⁾ Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable.

Indicateur de risque (SRI)

Risque le plus faible



Risque le plus élevé



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

Marché des parts

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts

Marché primaire

	Souscriptions	Retraits	Solde ⁽¹¹⁾
1 ^{er} trimestre 2026	232 parts	203 parts	29
2 ^{ème} trimestre 2026			
3 ^{ème} trimestre 2026			
4 ^{ème} trimestre 2026			
Total	232 parts	203 parts	29 parts

⁽¹¹⁾ Vient ajuster le capital social.

Aucune part en attente de retrait au 31 mars 2026.

Marché de gré à gré

Aucune part échangée hors marché au 1^{er} trimestre 2026.

Conditions de retrait depuis le 01.03.2020

Prix de retrait : 1 440 €

Évolution du capital

	31.03.2025	30.06.2025	30.09.2025	31.12.2025	31.03.2026
Nombre de parts	47 764	47 764	47 764	47 802	47 831
Capital social	33 434 800 €	33 434 800 €	33 434 800 €	33 461 400 €	33 481 700 €

Principaux Risques

Risques liés au marché immobilier

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

Risques de perte en capital

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

Risques de liquidité

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

Risques de variabilité des revenus

Le rendement des parts de la SCPI dépend des loyers encaissés par celle-ci et n'est pas garanti.

Le détail des risques est décrit dans le Document d'Information Clés (DIC) et la note d'information de la SCPI. La consultation de ces éléments est impérative avant toute souscription.

Prix de souscription depuis le 1^{er} janvier 2024

Libération : Totalité du prix à la souscription.

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

Minimum de souscription : 5 parts pour les nouveaux Associés.

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

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

Commissions / Frais

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

Commission de gestion : * 8 % HT (9,6 % TTC) des produits locatifs encaissés HT, et des produits financiers nets.

* TVA au taux en vigueur.

Voir les autres frais dans la note d'information.



Pour tout renseignement ou achat de parts

Service Commercial : 01 49 97 56 54
commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr

Service Associés : 01 49 97 56 80
gestion.associes.scpi@fiducial.fr

Informations

Conditions de souscription

Depuis le 1^{er} janvier 2024

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

Restriction US Person

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

Conditions de validité d'une souscription

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

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

Libération

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

Jouissance des parts

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

Minimum de souscription

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

Données Associés

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

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

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

Conditions de retrait

Depuis le 1^{er} mars 2020

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

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

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

Conditions de validité du retrait

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

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

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

Jouissance des parts

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

Délai de remboursement des retraits de parts

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

Conditions de cession des parts

Cession de gré à gré

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

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

Cession résultant d'une cession à titre gratuit

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

Fiscalité

Prélèvement à la source

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

Prélèvements sociaux sur les produits financiers

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

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

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

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

Assemblée Générale 2026

L'Assemblée Générale de la SCPI LOGIPIERRE 3 se déroulera en salle du Conseil - Immeuble Ellipse - 41 Avenue Gambetta à COURBEVOIE (92400) **le jeudi 18 juin 2026 à 14h30**.

Les documents (convocation, bulletin de vote, rapport annuel) vous seront adressés fin mai/début juin 2026.

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

Cependant, pour les associés ayant accepté de recevoir la documentation sous format dématérialisé, celle-ci leur est adressée par courriel avec les identifiants 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, **étant précisé que ledit droit de vote devra être exercé avant la tenue de l'Assemblée Générale**.

Plus d'informations

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



Photo couverture :

3/5 Boulevard Grosso NICE (06)

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

SCPI LOGIPIERRE 3

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