



**FIDUCIAL**  
GÉRANCE

**Logipierre 3  
Résidences Services**

**Rapport Annuel 2022**



# 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 nominal au 31/12/2022 : 32 941 300 €

337 593 230 RCS NANTERRE

*Visa de l'Autorité des marchés financiers n°SCPI 18-03 du 23 mars 2018 portant sur la note d'information*

---

## Assemblée Générale Mixte du 21 juin 2023

---

### Exercice 2022

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

## 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.associes.scpi@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**

Thierry GAIFFE

## Conseil de Surveillance

Société ABEILLE RETRAITE PROFESSIONNELLE,

Présidente, prise en la personne de Benoît POZZO di BORGIO

Société LES MILLE PIERRES, Vice-Présidente, prise en la personne de Michel PRATOUCY

LA PERRIERE, prise en la personne de Joël MAITRE

Société LA TRILOGIE, prise en la personne de Pierre ALZON

Société PER, prise en la personne de Jean-Marie PICHARD

M. Christophe REYNAUD

M. Albert (Alby) SCHMITT

M. Pascal SCHREINER

Société VALORIM PARTICIPATIONS, prise en la personne d'Edith BOISSERON

## Commissaire aux Comptes

### **CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS**

19, Rue Clément Marot – 75008 PARIS

Stéphane LIPSKI

## Expert immobilier

### **VIF EXPERTISE**

9bis Rue Delerue - 92120 MONTRouGE

## Dépositaire

### **CACEIS BANK**

1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS

Chers Associés,

L'année 2022 marque à bien des égards un changement de paradigme notable sur les marchés : le conflit en Ukraine amorcé au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 a progressivement conduit à une résurgence de l'inflation s'établissant à près de 10% en zone euro à fin 2022. Pour y faire face, les banques centrales ont procédé à des remontées successives de leurs taux directeurs ayant pour conséquence une hausse vertigineuse du coût de l'argent. L'érosion de la prime de risque immobilière pousse aujourd'hui les acteurs vers une extrême sélectivité de leurs investissements.

Le marché de l'investissement en immobilier de services affiche un regain d'intérêt massif de la part des investisseurs avec une hausse de près de 50% des volumes investis en 2022 dépassant les 2 Mds€ investis : ces chiffres encourageants concernent majoritairement l'investissement hôtelier, suivi par l'investissement en hébergement touristique. La fréquentation a fortement repris et l'année 2022 se termine avec un RevPAR significativement au-dessus de 2019.

Compte tenu de son positionnement, votre SCPI LOGIPIERRE 3 a démontré toute sa résilience en 2022 dans un contexte économique restant incertain pour les acteurs du secteur. La poursuite du bon recouvrement des loyers et des arriérés, protocolés en 2020, a permis de procéder à une distribution de 85 € par part en 2022. Cette distribution comprend notamment 25 € de distribution exceptionnelle liée au recouvrement des reports de loyers. Il convient de souligner que le maintien de la relation avec les locataires reste primordiale 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 une distribution en forte hausse en 2022 : le taux de distribution s'établit à **5,31%**.

Il convient de noter que son TRI 20 ans s'élève quant à lui à +13,97%. Le taux d'occupation financier (TOF) du 2<sup>ème</sup> semestre reste stable à 100 %.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel. ■

**La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance**



8 Rue de Strasbourg  
à Toulouse (31)

# La SCPI en un clin d'œil

## Chiffres-clés au 31/12/2022

Capitalisation	75 294 400 €
Nombre de parts	47 059
Nombre d'associés	1 634
Valeur nominale de la part	700,00 €
Valeur de réalisation par part	1 431,49 €
Valeur de reconstitution par part	1 699,63 €
Prix de souscription <sup>(1)</sup>	1 600,00 €
Prix de retrait <sup>(2)</sup>	1 440,00 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

<sup>(1)</sup> Prix de souscription depuis le 1<sup>er</sup> mars 2020 dont commission de souscription incluse de 160,00 € HT, soit 10% HT

<sup>(2)</sup> Prix de retrait depuis le 1<sup>er</sup> mars 2020

## LOGIPIERRE 3

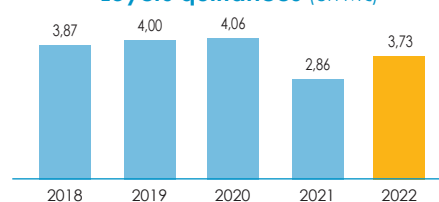
Classification SFDR	Article 8 <sup>(3)</sup>
Catégorie	Hôtels, tourisme & loisirs
Date de création	06/05/1986
Dividendes versés en 2022	85,00 € / part
TRI 10 ans 2022 <sup>(4)</sup>	7,68 %
Taux de distribution 2022 <sup>(5)</sup>	5,31 %

<sup>(3)</sup> 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.

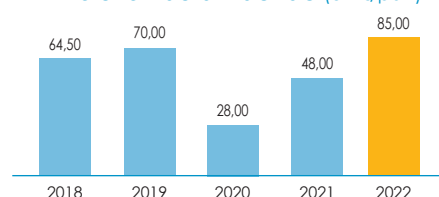
<sup>(4)</sup> Source IEIF

<sup>(5)</sup> 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.

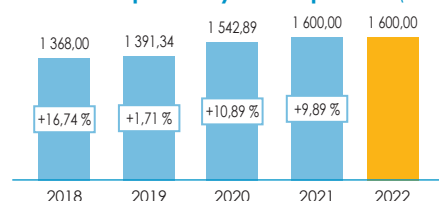
### Loyers quittancés (en M€)



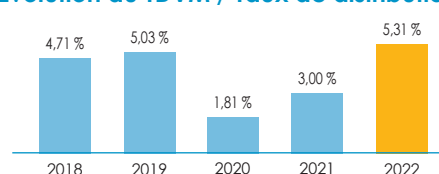
### Évolution du dividende (en €/part)\*



### Variation du prix moyen acquéreur (en €/part)\*



### Évolution du TDVM / Taux de distribution <sup>(6)</sup>



<sup>(6)</sup> TDVM de 2018 à 2020. Taux de distribution à partir de 2021.

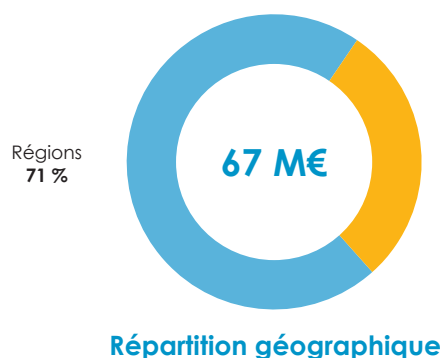
## Patrimoine immobilier au 31/12/2022

Nombre d'immeubles	6
Valeur vénale hors droits	67 030 000 €
Taux d'occupation financier annuel	100 %
Loyers quittancés HT	3 730 033 €

## Compte de résultat 2022 en € par part

Revenus locatifs	79,82 €	Produits d'exploitation	2,31 €
		Charges non récupérables	7,06 €
		Charges financières	0,57 €
		Charges exceptionnelles	0,00 €
Produits financiers	0,00 €	Résultat net	69,88 €

## Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2022



---

# Sommaire

---

Éditorial .....	page 3
La SCPI en un clin d'œil .....	page 4
Conjoncture économique : 2022 - 2023 .....	page 6
Conjoncture immobilière : 2022 - 2023.....	page 7
Les SCPI en 2022.....	page 8
FIDUCIAL Gérance et l'investissement responsable .....	page 9
Rapport de la Société de Gestion .....	page 11
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion .....	page 15
Composition du patrimoine au 31 décembre 2022 .....	page 17
Présentation des comptes annuels .....	page 18
Annexe aux comptes annuels .....	page 22
Rapport du Conseil de Surveillance .....	page 28
Rapports du Commissaire aux Comptes .....	page 29
Projet de texte des résolutions .....	page 32
Annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8 .....	page 35

32, rue de la Buffa  
à NICE (06)



© Photo : Tous droits réservés

## La résurgence de l'inflation

L'année 2022 marque à bien des égards un changement de paradigme notable sur les marchés : le conflit en Ukraine amorcé au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 a progressivement conduit à une résurgence de l'inflation s'établissant à près de 10% en zone euro à fin 2022. Pour y faire face, les banques centrales ont procédé à des remontées successives de leurs taux directeurs ayant pour conséquence une hausse vertigineuse du coût de l'argent. L'érosion de la prime de risque immobilière pousse aujourd'hui les acteurs vers une extrême sélectivité de leurs investissements.

Certains points de bascule ont en effet été franchis : prise de conscience des enjeux climatiques, remontée franche du coût de l'argent et retour vers un monde inflationniste. La Banque Centrale Européenne (BCE) anticipe une décade progressive de l'inflation de 8,4% en zone euro en 2022, à 6,3% en 2023 puis 3,4% en 2024. Sur le plan international, la lutte contre l'inflation restera le point central des politiques économiques et monétaires.

Au niveau mondial, la dynamique macro continue de se dégrader à un rythme modéré. La résilience est manifeste tant aux Etats-Unis qu'en Zone euro avec une bonne tenue des surprises macroéconomiques. Seule la Chine est en difficulté mais cela est lié à la diffusion épidémique rapide. Les conditions financières se durcissent moins. La dynamique d'inflation ralentit désormais au niveau mondial, ce qui permet aux banques centrales d'adopter une position plus gradualiste. Néanmoins, le resserrement monétaire continue et le risque sur les anticipations de taux court est en légère augmentation à court terme. Compte tenu du net rebond et du positionnement encore haussier taux longs, le risque est assez équilibré.

## Les perspectives économiques

D'un point de vue économique, les points clés sont les suivants :

- Les attentes anticipées par la Banque de France en matière de croissance du PIB ressortent à +0,3% en 2023, avant une reprise plus franche de la croissance dès 2024 ;
- Une inflation encore plus forte conditionnant une politique monétaire restrictive : la BCE n'a pas d'autre choix que de maintenir une politique de resserrement monétaire stricte. Ainsi pour 2023, elle prévoit de continuer à relever progressivement ses taux « sensiblement et à un rythme régulier », faisant suite aux 4 hausses successives déjà cristallisées sur l'exercice 2022 ;
- Un pouvoir d'achat en recul et une consommation en berne pour les ménages : la consommation devrait être atone, les ménages adoptant un comportement prudent et ne souhaitant pas dépensier, pour compenser la perte de pouvoir d'achat ;
- Les marges des entreprises resteront sous pression : les entreprises devraient voir leurs marges baisser, étant donné la hausse des coûts de production : la normalisation des conditions de financement devrait peser sur leur capacité à investir.

La BCE reste sur un discours dur, confortée par la bonne résistance macroéconomique. Les prix du pétrole ont bien résisté depuis le début d'année, reflétant des aspects d'offre. Les tensions avec la Russie constituent un risque de friction alors que la demande chinoise va progressivement repartir dans les mois à venir. Le prix du gaz européen a quant à lui baissé en raison de conditions climatiques très favorables.

Les conditions financières ont arrêté de se durcir en raison d'un ton moins agressif du côté de la Réserve Fédérale Américaine (FED), cela étant favorisé par la désinflation. Les perspectives macroéconomiques restent toutefois dégradées à moyen terme sous l'effet du durcissement monétaire passé, de l'impact baissier de ce dernier sur l'immobilier et de prix de l'énergie encore élevés (malgré une nette baisse en Zone euro).

L'activité continue de bien résister pour le moment en Zone euro. De son côté, l'inflation amorce une détente en raison du recul des prix de l'énergie. Christine Lagarde a toutefois annoncé être prudente à cet égard avec une saisonnalité moins favorable sur l'inflation en début d'année. Dans l'ensemble, la BCE reste confortable avec le resserrement monétaire, étant précisé que la BCE a aujourd'hui plus de travail que la FED pour contenir l'inflation car son début d'intervention sur les marchés s'est déployé plus tardivement. Compte tenu de la détermination de la BCE, on peut s'attendre de nouvelles hausses des taux directeurs en 2023 qui devraient s'orienter vers le seuil de 4% d'ici la fin d'année.

## L'enjeu climatique pour le secteur immobilier

En parallèle, les effets du changement climatique vont s'amplifier dans la prochaine décennie : les politiques et les réglementations évoluent rapidement afin de faire fléchir les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2025-2028. A cet effet, le changement climatique représente le plus grand risque systémique. Le carbone devient aujourd'hui une nouvelle métrique de plus en plus prise en compte par les acteurs car il constitue un vecteur de transformation du marché immobilier. La ville bas-carbone est devenue un enjeu de la mobilité de demain, de la densification et de la sobriété. Cette transition replace la biodiversité au centre des débats : comme pour le changement climatique, la ville et l'immobilier sont à la fois responsables mais également victimes de l'effondrement de la biodiversité.

L'heure est désormais à la sobriété énergétique, mais surtout à un retour aux fondamentaux. La visibilité sur les marchés reste faible du fait du contexte de crise économique présent, stimulé par une rapide remontée des taux et une forte inflation. Il convient de noter que les experts immobiliers devraient intégrer une « valeur verte » dans leurs travaux de valorisation. Une prime devrait ainsi être accordée aux actifs répondant aux dernières normes environnementales par rapport aux actifs vieillissants et/ou obsolètes.

Les évolutions réglementaires concernant le changement climatique vont se diffuser progressivement. La nécessité d'agir n'a jamais été aussi pressante et être proactif permettra de profiter des opportunités et de se préparer aux risques et contraintes. Les réglementations actuelles et à venir imposent pour les investisseurs et utilisateurs de collecter, traiter et analyser les données pour établir une feuille de route en vue d'atteindre les objectifs ambitieux fixés.

**En synthèse**, force est de constater que la fin des taux bas représente un nouveau paradigme économique pour les acteurs du marché : même si l'OAT pourrait rebaisser un peu en 2023, ce repli devrait être marginal. La remontée des taux pourrait conduire certains acteurs à réallouer différemment leurs investissements conjugué avec un rééchelonnement des primes de risque. Le potentiel de réversion des loyers va être scruté de près par les investisseurs et les stratégies d'Asset Management seront dorénavant au cœur de la création de valeur. Les investisseurs sont aujourd'hui à la recherche de résilience car ils vont devoir se prémunir de l'imprévisibilité des chocs externes.

L'engagement de travaux d'amélioration de la performance énergétique permettra d'aller chercher de la valeur et de potentiellement justifier des augmentations de loyers si les charges énergétiques baissent du fait de ces travaux. Les investisseurs devraient se reconnecter aux fondamentaux de l'immobilier : l'actif immobilier n'est pas seulement un produit financier mais une valeur liée à l'usage, à l'occupant. Tels semblent être les réels enjeux de demain. ■

Source : BNP Paribas Real Estate ; CBRE ; C&W ; Eurostat ; Immostat

## MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

### Vers un retour à la normale

Après une belle remontée en 2022, avec 2,1 millions de m<sup>2</sup> (+10% par rapport à 2021), la demande placée de bureaux en Île-de-France, indicateur-phare de la santé du marché, est en berne au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, avec seulement 317 000 m<sup>2</sup> placés, soit une baisse de 39% par rapport à la même période, qui touche toutes les catégories de surfaces. C'est le signe que le marché tertiaire est désormais impacté par les difficultés des utilisateurs, qui préfèrent renégocier leurs loyers plutôt que déménager. Résultat, l'offre disponible à 1 an continue à gonfler, pour atteindre aujourd'hui 6 millions de m<sup>2</sup>, soit 4 ans de transactions au rythme actuel. De même, le taux de vacance moyen a encore grimpé, à 7,9% sur l'Île-de-France, avec toujours de fortes disparités : 3,5% à Paris contre environ 20% pour le secteur péri-Défense ou la 1<sup>ère</sup> couronne nord.

Les propriétaires peuvent toutefois se rassurer avec les valeurs locatives, qui restent orientées à la hausse, malgré un léger recul des mesures d'accompagnement, signe que ces valeurs reflètent mieux la réalité du marché. Les loyers « prime » restent très élevés, avec des pointes entre 950 €/m<sup>2</sup> et 1.000 €/m<sup>2</sup> dans le QCA parisien, et les loyers moyens restent également soutenus dans les marchés centraux (à Paris, 834 €/m<sup>2</sup> en neuf ou restructuré, 694 €/m<sup>2</sup> en seconde main, à comparer avec La Défense, à 505 €/m<sup>2</sup> et 419 €/m<sup>2</sup> respectivement). Ce n'est pas le cas dans les marchés de périphérie, où les loyers se situent dans une fourchette de 250 à 350 €/m<sup>2</sup>.

### Investissement : toujours l'attentisme

L'année 2022 s'est terminée sur un résultat très correct, avec environ 29 Md€ investis en immobilier d'entreprise sur l'ensemble du marché français, un chiffre très légèrement supérieur à ceux des deux années précédentes. Ce résultat cache en fait une inversion de tendance, à l'œuvre depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre, l'un des plus faibles enregistrés depuis longtemps. Ce ralentissement se poursuit, avec un 1<sup>er</sup> trimestre 2023 à 4 Md€, en baisse de 25% par rapport à 2022 et 18% par rapport à la moyenne décennale. Ce phénomène est dû à l'attentisme généralisé des investisseurs dans le contexte de remontée des taux de rendement.

La classe d'actifs bureaux, compartiment-phare du marché, continue à perdre de sa superbe : 60% des volumes en 2021, 50% en 2022, 42% seulement au 1<sup>er</sup> trimestre 2023. Ce recul profite principalement à la classe d'actifs commerces, qui connaît un vrai retour en grâce depuis la fin du Covid : 5,8 Md€ investis en 2022, troisième meilleure année de la décennie (32% des volumes), et encore 1,3 Md€ au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, un chiffre toujours supérieur à la moyenne décennale. L'hôtellerie et les résidences gérées connaissent également une magnifique embellie, grâce à une progression de l'ensemble des performances du secteur (taux d'occupation, prix moyen, RevPAR), d'où un volume investi de 2,1 Md€ en 2022 (+83% par rapport 2021), et encore 0,6 Md€ au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 (+39% par rapport à l'an dernier, +27% par rapport à la moyenne décennale). Avec le redémarrage du tourisme, les investisseurs ont retrouvé la confiance dans cette classe d'actifs.

## Rendements : une décompression généralisée

La rentrée de septembre a sonné le début de la décompression des taux de rendement, dans la foulée des remontées successives des taux directeurs des banques centrales. Ce phénomène touche toutes les classes d'actifs, à commencer par les bureaux, y compris parisiens, et dans une moindre mesure les commerces, dont la remontée est en partie actée. Les grands brokers situent actuellement les taux « prime » à 3,15% pour les bureaux, 3,75% pour les commerces et 4,25% pour la logistique. Pour notre part, nous anticipons de nouvelles décompressions, de 50 à 150 points de base selon les actifs.

## MARCHÉS RÉSIDENTIELS

### Ralentissement en cours

Après une belle année 2021 (1,2 million de logements vendu dans l'ancien, meilleur score depuis 15 ans), l'année 2022 a marqué un fléchissement (1,1 million) mais reste au-dessus de la moyenne décennale. Les prévisions pour 2023 se situent autour de 1 million de logements vendus. Cette décrue est bien évidemment liée à la capacité d'emprunt des acquéreurs, directement impactée par la hausse des taux d'intérêt et le durcissement des conditions d'octroi des prêts bancaires.

Dans le neuf, le phénomène est similaire (248 000 logements vendus, en baisse de 5%). La reprise n'est plus d'actualité. On assiste en effet à un décrochage inédit entre les autorisations de construire, qui restent à un niveau élevé, autour de 500 000 logements, et les mises en chantier, qui subissent de plein fouet la flambée des coûts de construction et retombent autour de 380 000 logements. Les réservations sont en baisse de 15% et les stocks en hausse de 9%. Les promoteurs sont inquiets. Les grands acteurs du secteur militent actuellement pour une nouvelle politique de soutien de la part du gouvernement.

### Prix de vente : atterrissage en vue

En ce qui concerne les prix de l'ancien, l'atterrissage se confirme en Île-de-France (+2% seulement à fin 2022), tandis que les régions poursuivent leur rattrapage, avec une hausse moyenne de 7%, comprenant néanmoins quelques marchés en baisse, comme Strasbourg ou Bordeaux.

Dans le neuf, les prix ont continué à monter, à un rythme moindre toutefois (+5,7% en 2022, mais +1,3% seulement au 4<sup>ème</sup> trimestre). Il est clair que cette évolution sera impactée dans les prochains mois par la baisse des réservations.

### Quelques nuages pour les ventes en bloc

Après deux années record, l'investissement résidentiel en bloc s'est essouffé, avec 5,6 Md€ placés (-23% en 2022, -31% sur le résidentiel classique). Les institutionnels se reportent sur le résidentiel géré, qui pèse aujourd'hui 1,3 Md€ (+27% par rapport à l'an dernier). Toutefois, la baisse de 57% entre le 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 et le 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 laisse présager un sérieux coup d'arrêt sur 2023. Malgré la hausse des taux, les rendements résidentiels restent encore assez bas, inférieurs à 3% pour Paris, Lyon et Bordeaux. En résidences gérées, les taux « prime » demeurent pour l'instant à moins de 4%.



La pierre papier représente aujourd'hui une locomotive dont les performances très correctes convainquent, mois après mois les investisseurs. Les SCPI prouvent à nouveau en 2022 leur régularité et leur stabilité dans un contexte économique plus qu'incertain.

Ce produit financier au sous-jacent immobilier est en train de prendre une place importante et méritée dans le paysage de l'épargne française puisque la collecte nette annuelle cumulée en 2022 est en progression de +37,4% sur un an pour atteindre 10,20 Mds €. Ainsi la capitalisation totale des SCPI dépasse 89 Mds€, en progression de plus de 14% sur un an.

### En effet, la SCPI étonne voire interroge par sa régularité.

Plus habitués aux scénarios extrêmes, positifs comme négatifs, les épargnants dont les économies ont été investies sur la pierre papier profitent encore de la grande régularité des SCPI avec un Taux de Distribution de 4,53% en 2022, quasiment semblable à celui de 2021.

Cependant, les performances ne sont pas homogènes entre les 215 SCPI du marché. Le paysage des SCPI contient des disparités de rendement qui sont liées à leur prépondérance immobilière.

En effet, nous constatons des écarts significatifs de taux de distribution par typologie de SCPI : 4,18% pour le secteur résidentiel contre 5,57% pour les SCPI diversifiées.

Plusieurs faits marquants sont à retenir sur l'exercice 2022 :

- Un retour en force des SCPI liées à l'hôtellerie et aux commerces; deux catégories qui avaient subi un coup d'arrêt en 2020 en affichant des Taux de Distribution très en dessous des moyennes de marché. Elles inversent la tendance pour cette année 2022.
- Une légère mais notable baisse du côté des SCPI à prépondérance logistique et résidentielle. Celles qui ont, ces derniers temps, concentré les appétits des épargnants en recherche de rendement voient ainsi leur Taux de Distribution baisser par rapport à 2021.
- Les SCPI de bureaux et de Santé / Education maintiennent un rendement équivalent à celui de 2021.
- Les SCPI Diversifiées affichent quant à elles un taux de rendement 2022 à la fois supérieur à la moyenne et supérieur à leur propre performance 2021.

Comparativement à 2021 où la collecte était assurée à 46% sur les SCPI de bureaux et à 26% sur les SCPI Santé/ Éducation, la collecte 2022 s'est réorganisée autour des SCPI diversifiées qui rassurent probablement plus les épargnants même si les SCPI plus thématiques comme la logistique gagnent du terrain. Ces SCPI offrent l'avantage de diversifier au sein même de leur portefeuille.

Cet afflux de collecte pourrait aussi provenir du succès des SCPI dites «sans frais\*») qui attirent 15% des capitaux des SCPI diversifiées et dopent ainsi cette typologie.

La capitalisation des SCPI reste très en faveur des bureaux, qui constituent 52% des actifs. Puis, viennent ensuite les diversifiées (15%), la santé et l'éducation (10%) et le commerce (7%).

Grâce à un taux de rémunération très attractif par rapport aux autres placements et stable, les SCPI continuent d'attirer les épargnants français, alors même que l'épargne immobilière reste un placement encore méconnu par le grand public.

Si les bureaux restent toujours l'actif le plus recherché par les SCPI, la part dans l'investissement global se réduit d'année en année pour s'établir à 52 % (5,5 milliards d'euros) en 2022 contre 67 % des investissements en 2017.

\* : à l'entrée, mais avec des frais de gestion plus importants.

Pénalisées durant la crise sanitaire de la Covid-19, deux classes d'actifs ont retrouvé les faveurs des investisseurs en 2022 : les SCPI ont investi 1,8 milliard d'euros en 2022 dans les commerces contre 873 millions d'euros en 2021 et 1,2 milliard en 2020, repassant ainsi au-dessus des niveaux d'avant-crise sanitaire.

Avec la réouverture des frontières et la reprise du tourisme international, les SCPI ont investi 716 millions d'euros en 2022 dans l'hôtellerie contre 222 millions en 2021.

Quant à l'immobilier de santé, les SCPI ont continué d'investir massivement sur cette classe d'actifs résiliente : 1,7 milliard d'euros en 2022 contre 1 milliard d'euros en 2021 et 300 millions en 2020.

Selon la localisation géographique, les SCPI ont investi à hauteur de 4,1 milliards d'euros en 2022 (soit 39 % contre 34 % en 2021) dans la zone euro, 33 % en région parisienne, 21 % en province et 7 % à Paris.

L'Allemagne reste la première destination à l'étranger avec 980 millions d'euros, suivie par le Royaume-Uni (730 millions d'euros) et l'Espagne (650 millions d'euros).

En matière de cessions d'actifs, les SCPI ont été très actives avec un volume record de 1,8 milliard d'euros en 2022 contre 1,5 milliard d'euros en 2021. Les bureaux (69 %) ont constitué la grande majorité des actifs cédés. La région parisienne (32 %) et la province (29 %) sont les 2 grandes zones géographiques de cessions.

Le taux de distribution moyen des SCPI s'établit à 4,53 % en 2022 contre 4,49 % en 2021. Ce taux moyen cache de fortes disparités entre les SCPI puisque le taux le plus faible s'établit à 0,93 % et à 8,93 % pour le plus élevé.

Le rendement des SCPI reste très attractif par rapport aux autres placements plébiscités par les Français comme le Livret A (3 % depuis le 1<sup>er</sup> février 2023 mais avec un plafond limité à 22 950 euros) ou celui de l'assurance vie qui passe sous la barre des 2 % en 2022.

Nous sommes particulièrement attentifs à la qualité des investissements et de la gestion d'actifs sur ce marché, qui resteront les critères prépondérants de la qualité d'une SCPI, au-delà de la capacité à collecter et à séduire les investisseurs.

Comme tout investisseur immobilier, les SCPI doivent être très sélectives pour maintenir les niveaux de rendements : en sélectionnant les actifs sur des marchés de référence, bien situés, bien connectés, répondant aux normes environnementales, avec des aménagements permettant une multiplicité de fonctions, voire une capacité de transformation.

Dans ce contexte économique complexe, la remontée des taux d'intérêt impacte les prix des actifs immobiliers et les premières corrections de valeurs ont été actées à la fin de l'année 2022 et devraient se poursuivre en 2023, ce qui ne sera pas sans impact sur les prix de valeurs de parts de certaines SCPI.

Aussi, les mutations socio-économiques continueront de rebattre les cartes des différentes classes d'actifs sur lesquelles les SCPI ont massivement investi au cours des dernières années comme les bureaux (télétravail, taux de vacance, valorisation,...) et les commerces (baisse du pouvoir d'achat des Français, liquidations de plusieurs chaînes de magasins,...).

Le marché secondaire des SCPI a augmenté de plus de 9% en 2022 avec une hausse des volumes échangés (1,60% de la capitalisation, soit 1 438 M€, contre 1 315 M€ en 2021). Malgré tout, les retraits non compensés restent à un niveau très faible (0,03% de la capitalisation), ce qui témoigne de l'absence de tension sur ce marché à ce stade. ■



## LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

FIDUCIAL Gérance a signé en Août 2020 la **Charte des PRI (« Principles for Responsible Investments »)** érigée par l'ONU.

Cette Charte, articulée autour de six principes fondamentaux de l'Investissement Responsable, est le gage et la reconnaissance de nos bonnes pratiques et efforts constants en matière environnementale, sociale et de gouvernance. Les six principes sont les suivants :

- Nous prendrons en compte les questions ESG dans les processus d'analyse et de prise de décision en matière d'investissement.
- Nous serons des investisseurs actifs et prendrons en compte les questions ESG dans nos politiques et pratiques d'actionnaires.
- Nous demanderons aux entités dans lesquelles nous investissons de publier les informations appropriées sur les questions ESG.
- Nous favoriserons l'acceptation et l'application des principes auprès des acteurs de la gestion d'actifs.
- Nous travaillerons ensemble pour accroître notre efficacité dans l'application des Principes.
- Nous rendrons compte individuellement de nos activités et de nos progrès dans l'application des principes.

En outre, nous imposons la signature de notre **Charte Fournisseurs à l'ensemble de nos parties prenantes** : fournisseurs, sous-traitants, sociétés de conseils, mandataires, et conseillers en investissement financier.

De cette façon, nous nous assurons du respect de **cinq principes** qui nous semblent capitaux :

- 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 corruptions tant vis-à-vis des fournisseurs ou sous-traitants que vis-à-vis des donneurs d'ordres,
- Réduction des impacts environnementaux liés à l'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).

## NOS SCPI ET GROUPEMENTS FORESTIERS ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

L'année 2022 nous a permis de renforcer nos trois axes de développement en matières ESG :

1. L'accompagnement de nos parties prenantes et plus particulièrement de nos locataires ;
2. La poursuite de la mise en place d'un suivi automatisé de la consommation énergétique de notre parc immobilier ;
3. Le développement et la mise en place d'outils ad hoc permettant aux équipes impliquées de prendre en compte les enjeux ESG à chaque étape de leur métier.

## AU NIVEAU ENVIRONNEMENTAL

L'audit de la consommation énergétique du patrimoine décidé en 2020 a été déployé avec succès au cours des deux années passées. A date, **236 immeubles soit environ 477 800 m<sup>2</sup> - le tiers de nos immeubles - font désormais l'objet d'un suivi de leurs consommations énergétiques.** L'objectif étant d'atteindre un taux de couverture significatif de notre patrimoine à la fin de l'année 2023.

La connaissance granulaire de notre patrimoine nous permet d'agir au mieux et d'optimiser les consommations énergétiques de nos immeubles grâce à deux leviers :

- **L'intervention directe sur notre patrimoine** (travaux d'entretien du bâti ou de remplacement des équipements permettant la réduction des consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre) ;
- **La sensibilisation de nos parties prenantes** (locataires, copropriétaires, syndicats de copropriété, prestataires travaux, property managers externes) sont incités à consommer mieux et localement et si possible à avoir recours à des contrats d'énergie verte ;

Par ailleurs, notre expertise dans la gestion et le développement durable des forêts est reconnue par la **certification PEFC** de nos six Groupements forestiers délivrée par l'organisme européen de **Programme de reconnaissance de Certifications forestières**.

Parce que nous sommes persuadés que l'équilibre environnemental est l'une des clés de l'équilibre financier, nous nous sommes également entourés d'**experts** et des **meilleurs spécialistes** en matière ESG et que l'ensemble des collaborateurs de FIDUCIAL Gérance sont formés aux enjeux ESG.

Enfin, **FIDUCIAL Gérance est devenue membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID)** courant 2021. Notre participation aux travaux de l'OID nous permettra d'échanger avec les autres membres et de contribuer à l'évolution et à l'harmonisation des bonnes pratiques ESG dans le secteur de l'immobilier.

## AU NIVEAU SOCIAL

Nous avons toujours considéré que notre locataire était au centre de nos SCPI. Il nous paraît donc naturel de lui offrir un accompagnement sur mesure en toutes circonstances.

La crise sanitaire nous aura confirmé que notre choix de politique de gestion locative de proximité est la bonne.

En effet, en nouant une relation de confiance avec nos locataires, nous les accompagnons dans les différents cycles de leur activité. Nous avons permis aux plus fragiles de se maintenir dans leurs locaux et à ceux ayant connu un pic de croissance de s'étendre en construisant des mètres carrés supplémentaires à leur image.

## AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE

Toutes les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance sont encadrées par un dispositif de **lutte contre le blanchiment d'argent** et contre le **financement du terrorisme (LCB-FT)**.

À ce titre, la provenance de l'ensemble des flux financiers est systématiquement vérifiée.

De plus, nous nous assurons de l'identité de chaque partie prenante à l'aide d'un process strict de **Know Your Customer (KYC)** constamment mis à jour des bases de données de l'Etat.

Enfin, toutes les données personnelles que nous possédons sont rigoureusement traitées selon le **Règlement Européen De Traitement Des Données Personnelles (RGPD)**. ■

De plus, la **labellisation ISR Immobilier** de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ a été obtenue en mai 2022. La SCPI SÉLECTIPIERRE 2 est en cours d'obtention (mai 2023) et la labellisation des SCPI FICOMMERCE et BUROBOUTIC est prévue au premier trimestre 2024.

# 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 2022, 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 suivis 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 2022 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.

Les résolutions qui sont présentées à votre approbation portent notamment sur les points ci-après :

- Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2022,
- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2022,
- 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.

La Société de Gestion indique que trois (3) 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 au 31 décembre 2022, à savoir les mandats de :

- La société **LA TRILOGIE**, prise en la personne de M. Pierre ALZON ;
- M. **Christophe REYNAUD** ;
- M. **Pascal SCHREINER**.

Les membres sortants se représentent à vos suffrages.

En outre, il a été réceptionné trois (3) candidatures recevables présentées par les associés ci-après :

- M. **Jean-Luc ALEXANDRE** ;
- M. **Olivier BLICQ** ;
- La société **SCI EGOINE**.

Le détail des différentes candidatures se trouve dans le projet de texte des résolutions situé en fin de rapport.

Dans le cadre de la politique de digitalisation des process en vue de diminuer l'empreinte carbone et de faciliter l'exercice du droit de vote, la Société de Gestion projette de permettre aux associés le souhaitant de pouvoir voter par voie électronique et ce, à partir du moment où le système sera fonctionnel et dès lors qu'un accord exprès aura été notifié nominativement par chaque Associé à la Société de Gestion.

A ce titre, elle soumet à votre vote une résolution à caractère extraordinaire visant à intégrer statutairement la possibilité de recourir au dispositif du vote dématérialisée lors des Assemblées Générales.

Il est également proposé d'actualiser les statuts en considération des modifications apportées au Règlement général de l'Autorité des marchés financiers telles que la modification de la périodicité du bulletin d'information des associés ou de certaines publications au B.A.L.O..

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 2022, le crédit revolving en place n'a pas fait l'objet de tirage spécifique.

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.

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.

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 2022, aucune dotation n'a été effectuée.

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, **dans le cas où vous avez fait le choix de ne pas voter de manière dématérialisée**, 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 » **OU** par courriel à l'adresse **vote.scpi@fiducial.net**.

L'Assemblée Générale 2023 sera tenue **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.associes.scpi@fiducial.fr**,
- soit par courrier : **41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX.**

**La Société de Gestion** ■

## Évolution du capital

Durant l'exercice 2022, il a été enregistré la souscription de 1 228 parts au nominal de 700 € et le retrait de 1 554 parts. Pour mémoire, conformément à la onzième (11<sup>ème</sup>) 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 diminué de 326 parts au nominal de 700 € soit 228 200 € pour atteindre 32 941 300 € au 31 décembre 2022, répartis sur 47 059 parts sociales.

Au 31 décembre 2022, 150 parts étaient en attente de retrait.

La collecte brute s'est élevée à 1 964 800 € au titre de l'exercice et la capitalisation de LOGIPIERRE 3 a été portée à 75 294 400 € au 31 décembre 2022, sur la base d'un prix de souscription de 1 600 €.

### Transactions hors marché

Au cours de l'année 2022, aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la Société de Gestion.

### Mutations de parts

Au cours de l'année 2022, ce sont 415 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (32 dossiers).

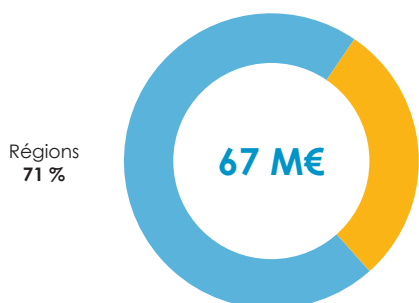
Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil. ■

## Évolution du patrimoine

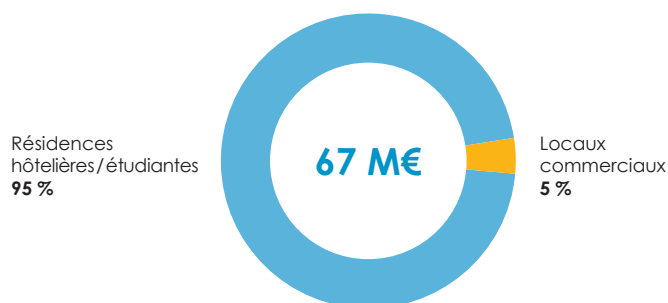
### Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2022, le patrimoine immobilier de la SCPI LOGIPIERRE 3 totalise une superficie de 17 360m<sup>2</sup> répartis sur six (6) immeubles de la façon suivante :

### Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2022



Répartition géographique



Répartition par destination

### Valeur vénale et patrimoine immobilier

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2022 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 2022 fait ressortir une valeur vénale globale du portefeuille estimée à 67 030 K€ hors droits, en hausse de +2,02 % par rapport à l'expertise de 2021. Les hausses constatées découlent principalement de l'indexation des loyers et, pour plusieurs actifs, à un étalement des loyers impayés des années antérieures, en raison de la crise sanitaire et de ses impacts sur le marché hôtelier.

	Locaux commerciaux (K€)	Résidences hôtelières / étudiantes (K€)	Total (K€)
Paris	0	19 150	19 150
Régions	3 073	44 807	47 880
<b>Totaux</b>	<b>3 073</b>	<b>62 957</b>	<b>67 030</b>

## Taux d'occupation financier (TOF)

2022	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
En loyer	100 %	100 %	100 %	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) 2022 par rapport à 2021

	2021	2022
TOF du 4 <sup>ème</sup> trimestre	96,32 %	100 %
TOF annuel moyen	78,64 %	100 %

## État des vacants

Le patrimoine de votre SCPI est occupé à 100% au 31 décembre 2022.

## Situation locative

Le volume des loyers quittancés est passé de 2 855 340 € HT en 2021 incluant des abandons de loyers à hauteur de 775 k€ versé au S1-2021 à 3 730 033 € HT en 2022, soit une hausse de 31%.

L'ensemble des baux arrivés à échéance a été renouvelé. Deux actifs seront en renouvellement à fin 2023 et font l'objet d'une attention toute particulière..

## Accompagnement COVID-19

La SCPI LOGIPIERRE 3 a souhaité accompagner ses locataires durement touchés par le confinement et les interdictions de déplacements. A cet effet, il a été mis en place des mesures d'accompagnements partant du report des échéances impayées de ces périodes à un abandon de loyers défini strictement entre les parties pour certains sites. L'ensemble des protocoles sont scrupuleusement respectés et les impayés devraient être recouverts d'ici fin 2023 toutes choses étant égales par ailleurs. ■

## Compte de résultat au 31 décembre 2022

### Préambule

Les états financiers complets et détaillés de LOGIPIERRE 3 arrêtés au 31 décembre 2022 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

### Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2022 :

Le résultat net de l'exercice s'établit à 3 265 K€ au 31 décembre 2022, générant un repli de -11,3 % sur un an, soit -418 K€.

Cette évolution du résultat est principalement liée à une reprise nette des provisions pour créances douteuses moindre en 2022, à 357 K€, contre une reprise nette de 1 570 K€ sur l'exercice 2021. En effet, les protocoles d'accords signés en 2021 avec plusieurs exploitants afin de pouvoir récupérer une partie des loyers impayés de 2020 ont produit leurs principaux effets sur l'exercice 2021, la Société de Gestion veillant à protéger au mieux vos intérêts. La signature de ces protocoles a eu un impact direct sur le montant des revenus locatifs, qui se sont élevés à 3 730 K€ en 2022, soit +875 K€ sur un an.

Les travaux d'entretien courant ainsi que la dotation nette de la provision pour gros entretiens ont généré une charge nette de 100 K€ en 2022, contre une charge nette de 140 K€ en 2021. Les travaux qui n'ont pu être réalisés sur l'exercice 2021 ont été reprogrammés ultérieurement.

Le résultat financier fait ressortir une charge de 26 K€ en 2022.

Celle-ci est générée, exclusivement, par 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.

Rapporté au nombre de parts, le résultat net de LOGIPIERRE 3 s'élève à 69,88 € 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 une hausse de 37,00 € par rapport au coupon versé au titre de l'exercice 2021.

Le rendement de votre SCPI, calculé sur le prix de souscription, s'établit ainsi à 5,31 %, contre 3,00 % en 2021.

La hausse significative de la distribution 2022 génèrera une érosion du report à nouveau. Celui-ci représentera environ 63 € par part si vous approuvez le projet de résolution d'affectation du résultat.

Enfin, le TRI de votre SCPI ressort respectivement à 7,68 % sur dix ans et à 9,32 % sur quinze ans.

Les perspectives 2023 restent tributaires de l'évolution du contexte macroéconomique. Une situation normative devrait se poursuivre progressivement en 2023, 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	-	28,57 %	28,57 %
Régions	4,58 %	66,85 %	71,43 %
<b>Totaux</b>	<b>4,58 %</b>	<b>95,42 %</b>	<b>100,00 %</b>

**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 <sup>(2)</sup>	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 <sup>(1)(2)</sup>
2018	33 770 800 €	363 751 €	48 244	1 618	132 286 €	1 368,00 €
2019	33 807 900 €	131 837 €	48 297	1 628	86 542 €	1 456,00 €
2020	33 477 500 €	- 635 338 €	47 825	1 607	36 566 €	1 600,00 €
2021	33 169 500 €	- 602 400 €	47 385	1 643	31 200 €	1 600,00 €
2022	32 941 300 €	- 272 960 €	47 059	1 634	196 480 €	1 600,00 €

<sup>(1)</sup> Prix d'exécution payé par l'acheteur / Prix de souscription

<sup>(2)</sup> 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 <sup>(1)</sup>	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> 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
2018	1 319	2,74 %	0	N. S.	-
2019	651	1,35 %	0	N. S.	-
2020	709	1,47 %	0	N. S.	-
2021	635	1,34 %	0	N. S.	-
2022	1 554	3,30 %	150	4 mois	-

**Tableau 4 - Évolution du prix de la part**

	2018	2019	2020	2021	2022
Dividende versé au titre de l'année	64,50 €	70,00 €	28,00 €	48,00 €	85,00 €
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix d'exécution / prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(1)</sup>	1 182 €	1 368 €	1 456 €	1 600 €	1 600 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	5,46 %	5,12 %	1,92 %	3,00 %	5,31 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année <sup>(2)</sup>	1 368 €	1 391,34 €	1 542,89 €	1 600 €	1 600 €
Taux de distribution <sup>(3)</sup>	4,71 %	5,03 %	1,81 %	3,00 %	5,31 %
Report à nouveau cumulé par part <sup>(4)</sup>	34,78 €	36,89 €	38,79 €	47,81 €	78,00 €

<sup>(1)</sup> Prix acheteur au 1<sup>er</sup> janvier sur le marché secondaire, avant passage en capital variable, puis prix de souscription.

<sup>(2)</sup> 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.

<sup>(3)</sup> TDVM de 2018 à 2020 puis taux de distribution à partir de 2021.

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.

<sup>(4)</sup> Report à nouveau par part constaté au 1<sup>er</sup> janvier de l'année.



**Tableau 5 : Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices**

	2018	% du Total des Revenus	2019	% du Total des Revenus	2020	% du Total des Revenus	2021	% du Total des Revenus	2022	% du Total des Revenus
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	80,90	96,57%	83,24	95,70%	84,72	98,91%	60,16	99,00%	79,82	94,87%
Produits financiers <sup>(1)</sup>	0,11	0,13%	0,14	0,16%	0,11	0,13%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits divers	2,77	3,30%	3,60	4,13%	0,82	0,96%	0,61	1,00%	4,32	5,13%
<b>* Total</b>	<b>83,77</b>	<b>100,00%</b>	<b>86,98</b>	<b>100%</b>	<b>85,65</b>	<b>100%</b>	<b>60,77</b>	<b>100%</b>	<b>84,14</b>	<b>100%</b>
<b>Charges <sup>(2)</sup></b>										
Commission de gestion	6,48	7,73%	6,67	7,66%	2,20	2,57%	5,43	8,94%	8,81	10,47%
Autres frais de gestion	4,18	4,99%	3,27	3,76%	2,21	2,58%	2,03	3,33%	5,18	6,16%
Entretien du patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1,39	1,65%
Charges financières	0,74	0,89%	0,56	0,64%	0,57	0,67%	0,92	1,52%	0,57	0,67%
Charges locatives non récupérables	4,79	5,72%	4,81	5,53%	4,41	5,14%	4,81	7,92%	5,04	5,99%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>16,18</b>	<b>19,32%</b>	<b>15,30</b>	<b>17,59%</b>	<b>9,39</b>	<b>10,96%</b>	<b>13,19</b>	<b>21,71%</b>	<b>20,99</b>	<b>24,95%</b>
Amortissements nets <sup>(3)</sup>	0,10	0,12%	0,10	0,12%	-5,73	-6,69%	2,95	4,85%	0,75	0,89%
Provisions nettes <sup>(3)</sup>	0,84	1,00%	0,00	0,00%	45,41	53,02%	-32,98	-54,28%	-7,48	-8,89%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,94</b>	<b>1,12%</b>	<b>0,10</b>	<b>0,12%</b>	<b>39,68</b>	<b>46,32%</b>	<b>-30,03</b>	<b>-49,42%</b>	<b>-6,73</b>	<b>-8,00%</b>
<b>Total</b>	<b>17,13</b>	<b>20,44%</b>	<b>15,40</b>	<b>17,71%</b>	<b>49,06</b>	<b>57,28%</b>	<b>-16,84</b>	<b>-27,71%</b>	<b>14,26</b>	<b>16,95%</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>66,65</b>	<b>79,56%</b>	<b>71,58</b>	<b>82,29%</b>	<b>36,59</b>	<b>42,72%</b>	<b>77,61</b>	<b>127,71%</b>	<b>69,88</b>	<b>83,05%</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>-0,01</b>	<b>-0,01%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>Résultat net</b>	<b>66,65</b>	<b>79,56%</b>	<b>71,58</b>	<b>82,29%</b>	<b>36,59</b>	<b>42,72%</b>	<b>77,60</b>	<b>127,70%</b>	<b>69,88</b>	<b>83,05%</b>
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	2,15	2,57%	1,58	1,82%	8,59	10,03%	29,61	48,72%	-15,12	-17,97%
<b>Revenus distribués avant prélèvement</b>	<b>64,50</b>	<b>76,99%</b>	<b>70,00</b>	<b>80,47%</b>	<b>28,00</b>	<b>80,47%</b>	<b>48,00</b>	<b>78,98%</b>	<b>85,00</b>	<b>101,02%</b>

<sup>(1)</sup> Avant prélèvement

<sup>(2)</sup> Hors amortissements prélevés sur la prime d'émission

<sup>(3)</sup> 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)
<b>Tranche de retard de paiement</b>												
Nombre de factures	10					2	0					38
Montant des factures en €	4 725	0	0	0	-428	-428	0	0	0	0	1 178 413	1 178 413
Pourcentage des achats de l'exercice	0,50%	0,00%	0,00%	0,00%	-0,04%	-0,04%						
Pourcentage du CA de l'exercice							0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	27,85%	27,85%

**Tableau 7 - Emploi des fonds**

	Total au 31/12/2021	Durant l'année 2022	Total au 31/12/2022
Fonds collectés	37 114 781	877 000	37 991 781
+ Réserves sur résultats réinvestis	1 905 613		1 905 613
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)			
+ Cessions d'immeubles			
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	-39 525 792		-39 525 792
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	-2 029 085	-1 381 806	-3 410 891
- Frais d'acquisition non récupérables	117 004		117 004
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion			
- Moins-values réalisées sur cessions d'actif			
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>-2 417 479</b>	<b>-504 806</b>	<b>-2 922 285</b>

## Tableau 8 - État des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI

	Montant total (en €)	Montant par part (en €)
<b>Nombre de parts au 31/12/2022 : 47 059</b>		
Placements immobiliers	38 633 317,68	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	334 462,01	
<b>Valeur comptable</b>	<b>38 967 779,69</b>	<b>828,06</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	67 030 000,00	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	334 462,01	
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>67 364 462,01</b>	<b>1 431,49</b>
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	7 998 273,56	
<b>Total</b>	<b>7 998 273,56</b>	
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 %	4 620 000,00	
<b>Total</b>	<b>4 620 000,00</b>	
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>79 982 735,57</b>	<b>1 699,63</b>

<sup>(1)</sup> 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 2022

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m <sup>2</sup> )	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 Hôtelière / Etudiante	4 857 178	84 944	4 942 122
32, rue de la Buffa - 06000 NICE	23/01/1987	1 401	Résidence Hôtelière / Etudiante / Commerce	2 701 397	44 827	2 746 223
195, rue du Pré aux Clercs - 34000 MONTPELLIER	23/09/1987	3 998	Résidence Hôtelière / Etudiante	6 250 410	109 354	6 359 764
8, boulevard de Strasbourg - 31000 TOULOUSE	01/03/1988	3 078	Résidence Hôtelière / Etudiante / Commerce	6 220 225	107 414	6 327 639
Rue du Fossé des Tanneurs - 67000 STRASBOURG	20/09/1989	4 032	Résidence Hôtelière / Etudiante / Commerce	8 816 736	101 059	8 917 795
14/18, rue de Chaligny - 75012 PARIS	28/12/1990 & 17/11/2016	2 300*	Résidence Hôtelière / Etudiante	10 067 372	269 107	10 336 479
<b>TOTAUX</b>		<b>17 360</b>		<b>38 913 318</b>	<b>716 705</b>	<b>39 630 023</b>

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

# Présentation des comptes annuels

## État du patrimoine

	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
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	+ 38 913 317,68	+ 67 030 000,00	+ 38 913 317,68	+ 65 700 000,00
Immobilisations en cours				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 280 000,00		- 245 000,00	
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>Total I (placements immobiliers)</b>	<b>38 633 317,68</b>	<b>67 030 000,00</b>	<b>38 668 317,68</b>	<b>65 700 000,00</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
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				
<b>Total II (immobilisations financières)</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
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				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	+ 1 216 310,18	+ 1 216 310,18	+ 2 741 859,14	+ 2 741 859,14
Autres créances	+ 21 133,27	+ 21 133,27	+ 22 924,22	+ 22 924,22
Provision pour dépréciation des créances	- 246 336,17	- 246 336,17	- 603 225,66	- 603 225,66
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 2 036 462,08	+ 2 036 462,08	+ 1 015 437,10	+ 1 015 437,10
<b>Total III (actifs d'exploitation)</b>	<b>3 027 569,36</b>	<b>3 027 569,36</b>	<b>3 176 994,80</b>	<b>3 176 994,80</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour Litiges et risques				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 209 245,89	- 209 245,89	- 205 563,62	- 205 563,62
Dettes d'exploitation	- 45 496,50	- 45 496,50	- 67 294,00	- 67 294,00
Dettes diverses	- 609 764,96	- 609 764,96	- 650 702,21	- 650 702,21
Dettes diverses/Distribution	- 1 848 600,00	- 1 848 600,00	- 757 920,00	- 757 920,00
<b>Total IV (passifs d'exploitation)</b>	<b>-2 713 107,35</b>	<b>-2 713 107,35</b>	<b>-1 681 479,83</b>	<b>-1 681 479,83</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+ 20 000,00	+ 20 000,00	+ 2 500,00	+ 2 500,00
<b>Total V (comptes de régularisation)</b>	<b>20 000,00</b>	<b>20 000,00</b>	<b>2 500,00</b>	<b>2 500,00</b>
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>	<b>38 967 779,69</b>		<b>40 166 332,65</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine *</b>		<b>67 364 462,01</b>		<b>67 198 014,97</b>

\* 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 01/01/2022	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2022
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	33 169 500,00		-228 200,00	32 941 300,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission ou de fusion	4 415 197,73		1 105 200,00	5 520 397,73
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-2 522 274,71		-1 381 806,40	-3 904 081,11
<b>Écarts d'évaluation</b>				
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	2 265 325,33	1 405 167,66		3 670 492,99
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	3 683 067,66	-3 683 067,66		
Résultat de l'exercice N			3 265 288,44	3 265 288,44
<b>Acompte sur distribution</b>				
Acomptes sur distribution N-1	-2 277 900,00	2 277 900,00		
Acomptes sur distribution N			-3 959 035,00	-3 959 035,00
<b>Total général</b>	<b>40 166 332,65</b>		<b>-1 198 552,96</b>	<b>38 967 779,69</b>

## État des engagements hors bilan

Engagements donnés	Montant (€)	Engagements reçus	Montant (€)
Aval et cautions bancaires		Aval et cautions bancaires locataires	423 918
Échéances VEFA restantes		Crédit revolving non tiré au 31/12/2022	10 000 000
Garanties hypothécaires		<b>Total</b>	<b>10 423 918</b>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers			
<b>Total</b>	<b>NÉANT</b>		

# Compte de résultat

	Au 31/12/22 (en €)	Au 31/12/21 (en €)
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	3 730 032,50	3 630 993,32
Abandons de loyers COVID-19		- 775 653,51
Charges facturées	98 304,99	119 683,43
Produits des participations contrôlées		
<b>Produits annexes</b>		
Produits annexes	5 253,49	-2 405,00
Reprises de provisions	245 000,00	105 000,00
Transferts de charges immobilières		
<b>Total I : Produits Immobiliers</b>	<b>4 078 590,98</b>	<b>3 077 618,24</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	98 304,99	119 683,43
Travaux de gros entretiens	65 000,00	
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
<b>Charges annexes</b>		
Autres charges Immobilières	235 629,13	228 482,40
Dotations aux provisions pour gros entretiens	280 000,00	245 000,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
<b>Total II : Charges Immobilières</b>	<b>678 934,12</b>	<b>593 165,83</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)</b>	<b>3 399 656,86</b>	<b>2 484 452,41</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Transferts de charges d'exploitation	196 480,00	31 200,00
Divers produits d'exploitation	1,49	1,01
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	414 797,94	1 588 789,70
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>611 279,43</b>	<b>1 619 990,71</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	411 644,75	257 779,35
Honoraires de souscription	196 480,00	31 200,00
Diverses charges d'exploitation	45 661,46	64 959,68
Pertes sur créances irrécouvrables		
Dotations aux amortissements d'exploitation	7 500,00	5 000,00
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	57 908,45	18 360,26
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>	<b>719 194,66</b>	<b>377 299,29</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)</b>	<b>-107 915,23</b>	<b>1 242 691,42</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		-41,14
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>Total I : Produits financiers</b>		<b>-41,14</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	26 453,19	43 749,99
Dépréciations sur charges financières		
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>26 453,19</b>	<b>43 749,99</b>
<b>Résultat financier (C=I-II)</b>	<b>-26 453,19</b>	<b>-43 791,13</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels		
Reprise de provisions exceptionnelles		
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>		
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles		285,04
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>		<b>285,04</b>
<b>Résultat exceptionnel (D=I-II)</b>		<b>-285,04</b>
<b>Résultat de l'exercice (A+B+C+D)</b>	<b>3 265 288,44</b>	<b>3 683 067,66</b>
<b>Total Général</b>	<b>4 689 870,41</b>	<b>4 697 567,81</b>

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2022		Exercice 2021	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Locaux commerciaux	2 043 282	3 073 052	2 043 282	3 056 930
Résidences hôtelières / étudiantes	36 870 036	63 956 948	36 870 036	62 643 070
<b>Total</b>	<b>38 913 318</b>	<b>67 030 000</b>	<b>38 913 318</b>	<b>65 700 000</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Locaux commerciaux				
Résidences hôtelières / étudiantes				
<b>Total</b>				
<b>Total général</b>	<b>38 913 318</b>	<b>67 030 000</b>	<b>38 913 318</b>	<b>65 700 000</b>

## Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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.

Le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine (détenu directement ou indirectement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique.

Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la Société de Gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

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

Les comptes annuels au 31 décembre 2022 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise économique liée au conflit russo-ukrainien et des difficultés à appréhender ses incidences ainsi que les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2022 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la Société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2022.

### 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 attribuable 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 immeubles 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 immobilier indépendant. 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 trois méthodes : la méthode par Discounted Cash Flow (l'expert retenant cette méthode) recoupée avec les méthodes par capitalisation de revenus et 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

À 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'actifs immobiliers 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, les frais d'acquisition des actifs immobiliers ainsi que la TVA non récupérable 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 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2022
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et Constructions locatives	38 913 317,68			38 913 317,68
Immobilisations en cours				
<b>Total</b>	<b>38 913 317,68</b>			<b>38 913 317,68</b>

### État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2022	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2022
Dépréciation exceptionnelle immobilisations locatives				
Gros entretiens	245 000,00	280 000,00	245 000,00	280 000,00
Provisions pour risques et charges				
<b>Total</b>	<b>245 000,00</b>	<b>280 000,00</b>	<b>245 000,00</b>	<b>280 000,00</b>

### État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2022	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2022
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2022	165 000			65 000	100 000	
Dépenses sur 2023						
Dépenses sur 2024			160 000			160 000
Dépenses sur 2025	80 000		120 000		80 000	120 000
Dépenses sur 2026						
Dépenses sur 2027						
<b>Total</b>	<b>245 000</b>		<b>280 000</b>	<b>65 000</b>	<b>180 000</b>	<b>280 000</b>

### 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	969 974,01	969 974,01	
Autres créances	21 133,27	21 133,27	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation	20 000,00	20 000,00	
<b>Total</b>	<b>1 011 107,28</b>	<b>1 011 107,28</b>	

Dettes	Montants	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	209 245,89			209 245,89
Dettes d'exploitation	45 496,50	45 496,50		
Dettes diverses	609 764,96	609 764,96		
Dettes diverses / Distributions	1 848 600,00	1 848 600,00		
Produits constatés d'avance				
<b>Total</b>	<b>2 713 107,35</b>	<b>2 503 861,46</b>		<b>209 245,89</b>



## Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

### État des capitaux propres

	Montants au 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Montants au 31/12/2022
Capital	33 169 500,00	128 800,00	357 000,00	32 941 300,00
Prime d'émission	4 415 197,73	1 105 200,00		5 520 397,73
Prélèvement sur prime d'émission	-2 522 274,71		1 381 806,40	-3 904 081,11
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Plus ou Moins-values réalisées sur cessions d'immeubles				
<b>Total</b>	<b>35 062 423,02</b>	<b>1 234 000,00</b>	<b>1 738 806,40</b>	<b>34 557 616,62</b>

### Affectation du résultat N-1

Éléments	Montants au 01/01/2022	Résultat N-1	Acomptes versés	Montants au 31/12/2022
Report à Nouveau début exercice	2 265 325,33	3 683 067,66	-2 277 900,00	3 670 492,99
<b>Total</b>	<b>2 265 325,33</b>	<b>3 683 067,66</b>	<b>-2 277 900,00</b>	<b>3 670 492,99</b>

## Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Montants 31/12/2022	Montants 31/12/2021	Variations
<b>Autres charges immobilières</b>			
Charges locatives non récupérables	15 299,59	16 681,40	-1 381,81
Honoraires divers	1 100,00		1 100,00
Impôts et taxes non récupérables	219 229,54	211 801,00	7 428,54
<b>Total</b>	<b>235 629,13</b>	<b>228 482,40</b>	<b>7 146,73</b>

<b>Produits annexes immobiliers</b>			
Produits annexes	5 253,49	-2 405,00	7 658,49
Transferts de charges immobilières			
Transferts de charges sur honoraires de ventes			
<b>Total</b>	<b>5 253,49</b>	<b>-2 405,00</b>	<b>7 658,49</b>

Éléments	Montants 31/12/2022	Montants 31/12/2021	Variations
<b>Autres charges d'exploitation</b>			
Honoraires divers (commissaire aux comptes, dépositaire, expert immobilier)	31 418,00	42 565,00	-11 147,00
Impôts et taxes (CVAE, CFE)	2 064,00	11 735,40	-9 671,40
Autres charges d'exploitation	12 179,46	10 659,28	1 520,18
<b>Total</b>	<b>45 661,46</b>	<b>64 959,68</b>	<b>-19 298,22</b>

<b>Produits d'exploitation</b>			
Transferts de charges d'exploitation	196 480,00	31 200,00	165 280,00
Autres produits d'exploitation	1,49	1,01	0,48
<b>Total</b>	<b>196 481,49</b>	<b>31 201,01</b>	<b>165 280,48</b>

### Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2022, 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

L'année 2022 marque à bien des égards un changement de paradigme notable sur les marchés : le conflit en Ukraine amorcé au T1-2022 a progressivement conduit à une résurgence de l'inflation ayant des répercussions sur les coûts énergétiques des locataires. Cette situation a des impacts directs et indirects difficilement quantifiables sur l'économie française.

Au niveau de la SCPI LOGIPIERRE 3, ces événements pourraient impacter plus ou moins sensiblement de nombreux facteurs : la

performance, la valorisation, la liquidité des actifs, le niveau des loyers encaissés, la qualité de crédit des locataires ou encore le respect des covenants bancaires,...

Force est de constater que la visibilité en terme de perspectives et d'impacts potentiels à court, moyen et long terme reste très réduite au regard de l'environnement macroéconomique actuel.

## 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 délégués. 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, et mise en place de façon progressive 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<sup>er</sup> niveau et de 2<sup>e</sup> niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3<sup>e</sup> 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 au Comité Exécutif de FIDUCIAL Gérance 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<sup>er</sup> niveau.

Le contrôle permanent de 2<sup>e</sup> niveau, ainsi que la fonction de conformité, sont placés sous la responsabilité du RCCI. À ce titre, ce dernier s'assure de l'efficacité du dispositif de contrôle interne et du dispositif de contrôle des risques.

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.

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 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<sup>e</sup> 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 suivi du risque opérationnel consiste en une analyse des anomalies, réclamations et incidents DSI par SCPI et par nature (Erreur externe, interne, retard, panne d'un logiciel métier ou réseau). ■

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011, dite « Directive AIFM », concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissements 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 2021-2022, comme preneurs de risque.

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 et la dernière réunion s'est tenue le 23 mai 2023.

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 2021-2022 a représenté **2,9 millions d'euros** pour un effectif de **68 personnes** au 30 septembre 2022.

Ce montant total se décompose en :

- montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : **2,7 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 2022 ont atteint 3 730 032,50 € contre 2 855 339,81 € en 2021.
- Le bénéfice de l'exercice 2022 est de 3 265 288,44 € contre 3 683 067,66 € en 2021.
- Le taux d'occupation financier moyen est, au titre de l'exercice, de 100 %.
- Le dividende de l'année 2022 a été de 85 € par part, en augmentation par rapport à l'année précédente, étant précisé qu'il intègre un versement exceptionnel lié aux encaissements des arriérés des locataires consécutifs à la période COVID-19.
- Le taux de rendement au titre de l'exercice est de 5,31 %.
- Au 31 décembre 2022, 150 parts étaient en attente de retrait.

La répartition du capital entre personnes physiques et personnes morales de votre SCPI a évolué sur l'exercice, davantage au profit de personnes physiques (+5,24%) que de personnes morales (-10,17%).

Au 31 décembre 2022, 326 parts sociales ont été annulées, les retraits ayant été plus importants que les souscriptions au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2022.

En considération de rétablissement progressif du secteur de l'hôtellerie depuis la fin de la crise sanitaire liée à la COVID-19, la collecte devrait reprendre tout en restant maîtrisée et ce, en fonction des opportunités d'investissement.

Depuis l'approbation du passage en capital variable de votre SCPI lors de l'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2017, votre Société de Gestion a consulté votre Conseil de Surveillance sur plusieurs projets d'investissements s'inscrivant dans le cadre de la stratégie de développement de votre SCPI.

Ces projets n'ont pu aboutir car ils présentaient une rentabilité insuffisante qui aurait conduit à une dégradation du revenu net de votre SCPI. Les études d'actifs à vendre sur le marché se poursuivent.

Au vu des circonstances actuelles de décompression des taux sur l'ensemble du marché immobilier et de l'augmentation des taux d'emprunt, 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.

Les protocoles d'accord signés avec les locataires en vue de l'étalement sur les exercices 2021 à 2023 du règlement des arriérés de loyers résultant de la crise sanitaire liée à la COVID-19 sont respectés ce qui a permis le versement d'un dividende exceptionnel au titre de l'exercice.

La procédure d'encaissement des loyers fait l'objet d'un suivi constant de la part de la Société de Gestion.

Votre Conseil de Surveillance attire également l'attention sur le fait 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.

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.

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 qui vous sont proposées.

Nous vous invitons, par la même occasion, à désigner trois (3) membres du Conseil de Surveillance dont les mandats sont à échéance à l'issue des délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

Il est rappelé que pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance, seuls les votes des associés présents et/ou les votes exprimés par correspondance sont pris en compte.

Vous avez reçu un bulletin de vote. Dans le cas où vous ne pouvez pas participer en présentiel à ladite Assemblée Générale, nous demandons aux associés de bien vouloir voter par correspondance ou de donner procuration au Président de l'Assemblée Générale ou à un associé présent physiquement pour que le vote puisse être pris en compte.

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 2022

À l'assemblée générale  
**SCPI Logipierre 3**  
41 rue Capitaine Guynemer  
92400 Courbevoie

### 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 2022, 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.

### 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<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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

immobilier, 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 immobilier, 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 : nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

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.

### 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 la loi.

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 du Président et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

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.441-4 du code de commerce.

### 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.

### **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.823-10-1 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 5 juin 2023

**CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS**  
Stéphane LIPSKI

**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 2022)

À l'assemblée générale  
**SCPI Logipierre 3**  
41 rue Capitaine Guynemer  
92400 Courbevoie

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.

### CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

#### 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 2022, 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 2022, 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 cours de l'exercice 2022, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.
- 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 2022, cette commission s'élève à 411 644,75 € 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 2022, cette commission s'élève à 196 480 € hors taxes.

Fait à Paris, le 5 juin 2023

**CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS**  
Stéphane LIPSKI



# Assemblée Générale Mixte du 21 juin 2023

## 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 au 31 décembre 2022 -

L'Assemblée Générale,  
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,  
arrête le capital social au 31 décembre 2022 à 32 941 300,00 €.

#### 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 2022,  
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 2022.

#### 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 2022.

#### 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 la dotation aux provisions pour gros entretiens pour un montant de 280 000,00 € ;

2°/ décide

après avoir constaté que :

- le bénéfice de l'exercice s'élève à 3 265 288,44 €
- auquel s'ajoute le compte « report à nouveau » qui s'élève à 3 670 492,99 €

■ formant ainsi un bénéfice distribuable de 6 935 781,43 €

de répartir une somme de 3 959 035,00 €, 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 693 746,56 € sur le compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de 2 976 746,43 €.

#### Sixième résolution

##### - Approbation des valeurs réglementaires -

L'Assemblée Générale,  
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,  
conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier,  
approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2022 à :

- valeur comptable : 38 967 779,69 €, soit 828,06 € par part
- valeur de réalisation : 67 364 462,01 €, soit 1 431,49 € par part
- valeur de reconstitution : 79 982 735,57€, soit 1 699,63 € 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

### - Election 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 Messieurs Christophe REYNAUD et Pascal SCHREINER ainsi que de la société LA TRILOGIE arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale,

1°/ approuve l'élection de trois (3) 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 2025, 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)

#### LA TRILOGIE

Société civile

Détenant 1 012 parts

452 078 710 R.C.S. VERSAILLES

APE 6630Z

Siège social : 22 rue Johnson – 78600 MAISONS-LAFFITTE

Dont le représentant légal est Monsieur Pierre ALZON

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 2

#### Monsieur Christophe REYNAUD

Né le 08 mai 1971

Demeurant LE VESINET (78)

Détenant 2 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années : Inspection générale dans le secteur bancaire. Précédemment, chef de service de contrôle dans le secteur bancaire et analyste crédit senior en financements structurés

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1

#### Monsieur Pascal SCHREINER

Né le 19 avril 1962

Demeurant à MARLENHEIM (67)

Détenant 20 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années : Responsable projets informatiques à la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, mis à disposition d'une O.N.G. humanitaire depuis 2021

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 3

### ■ Associés faisant acte de candidature

(par ordre alphabétique)

#### Monsieur Jean-Luc ALEXANDRE

Né le 02 janvier 1962

Demeurant à LONDRES (UK)

Détenant 10 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Gérant de HEDGE FUND (LONDRES), Enseignant MASTER Finance Université PARIS-DAUPHINE, Chairman d'une société de gestion immobilière (LONDRES), Trésorier et membre du conseil d'administration du Thinks tant Euro50Group (PARIS)

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-propiété 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 : 15

#### SCI EGOINE

Société civile

Détenant 198 parts

420 221 434 R.C.S. VIENNE

APE 6820B

Siège social : 2 Rue Chantelouve – 38200 VIENNE

Dont le représentant légal est Monsieur Maurice JOURNOUD

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 2

## Neuvième 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

#### Dixième résolution

##### - **Modification de l'article 21 – 1° des statuts par insertion in fine de la possibilité du vote dématérialisé -**

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 de prévoir statutairement la possibilité de l'exercice du droit de vote de manière dématérialisée en insérant à l'article **21 – 1°** des statuts in fine le paragraphe suivant :

*« Les associés peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous. ».*

#### Onzième résolution

##### - **Actualisation des statuts en fonction des modifications du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers -**

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 d'actualiser les statuts en fonction des modifications du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers portant, notamment, sur le point ci-après :

- Remplacement de l'expression « *bulletin trimestriel d'information* » par « *bulletin  **périodique**  d'information* » au sein des articles 6 à 8 des statuts ;
- Remplacement de l'expression « *porté à la connaissance du public pour avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (B.A.L.O.)* » par « *porté à la connaissance du public  **selon les dispositions légales applicables***  » au sein de l'article 6 – 1.3, 2<sup>ème</sup> alinéa des statuts ;
- Remplacement de l'alinéa « *La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin trimestriel d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours du trimestre précédent* » par « *La Société de Gestion mentionne, dans chaque bulletin  **périodique**  d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours  **de la précédente période***  » au sein de l'article 6 – 2.1, 3<sup>ème</sup> alinéa des statuts.

#### Douzième 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 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. ■

## 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 taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/8 52, 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 taxinomie.

### Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable?

<input type="checkbox"/> OUI	<input checked="" type="checkbox"/> NON
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental: ___% <ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li><li><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li></ul>	<input type="checkbox"/> 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 <ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li><li><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li><li><input type="checkbox"/> ayant un objectif social</li></ul>
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social: ___%	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

### 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 répondront 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 50/100, 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 50/100.

### 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.

Le produit financier promeut des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) au sens de l'article 8 du Règlement « Disclosure » et correspondant aux enjeux matériels évalués pour les entreprises et permettant d'obtenir des scores ESG. Cette approche permet de mesurer l'impact des actifs sur des thématiques de développement durable.

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 KgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/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<sup>ème</sup> 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 inondations ; 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 cœur des valeurs de Fiducial Gérance et du fonds LOGIPIERRE 3. La démarche se concrétise notamment par une évaluation ESG de l'ensemble du patrimoine et la mise en place d'une note minimale sur les enjeux ESG. Les actifs du fonds ne répondant pas à cette note minimale se verront attribuer un plan d'amélioration. Une amélioration significative (atteinte de la note ou +20pts à minima) de cette poche d'actif, ainsi que le maintien de la note de tous les actifs au-dessus de la note minimale, constitue l'objectif ESG principale de la SCPI.

### 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%.

Investissements	Secteur	% Actifs	Pays
-	-	-	-

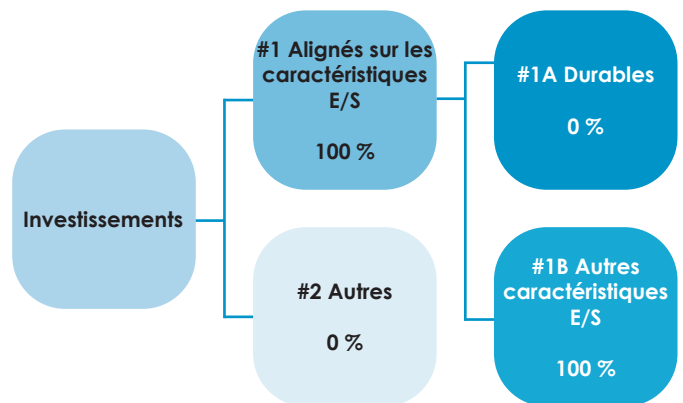
### Quelle a été la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

#### Quelle était l'allocation d'actifs ?

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 ?

Dans l'hôtellerie, le tourisme et les loisirs.

### 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 Taxonomie 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 Taxonomie européenne. Les critères complets pour les activités économiques liées au gaz fossile et à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Non applicable.

### **Quelle était la part d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Toute activité économique éligible à la taxonomie 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 transitoires** 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](http://www.fiducial-gerance.fr)