

### EDITORIAL

L'année 2014 sera-t-elle à l'image de 2013 ?

Pour les SCPI en général, ou en particulier pour celles gérées par FIDUCIAL Gérance, et à de rares exceptions près, on ne peut que le souhaiter, car l'année 2013 aura encore été bonne pour le secteur.

Une collecte globale qui reste, pour la quatrième année consécutive, à des niveaux records. Cet engouement a également des effets favorables sur les marchés secondaires, ce dont on ne peut que se réjouir.

Des revenus sans vraiment d'équivalent dans le paysage financier, tant en terme de niveau que de stabilité et de pérennité.

Il faut cependant ne pas négliger la conjoncture générale qui, à force de ne pas vraiment se redresser, continue à faire des dégâts dans notre tissu économique, et donc dans les comptes de vos locataires.

Il faut compter, enfin, sur la situation du marché immobilier. Pour les SCPI tertiaires, la situation est contrastée : un marché locatif convalescent et en baisse, un marché de l'investissement « suralimenté » par des capitaux toujours aussi abondants et pas toujours très sélectifs.

Au total, l'environnement de vos SCPI devrait être modérément porteur.

Nos prévisions de résultats et dividendes sont prudentes, mais laissent entrevoir, soit des dividendes stables, soit parfois des dividendes en hausse. Le premier trimestre confirme cette orientation, avec des taux d'occupation qui sont correctement orientés dans l'ensemble, par rapport à ceux de la fin 2013 (94,04% contre 93,14% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013). Des acomptes trimestriels généralement reconduits et une activité de relocation des patrimoines satisfaisante.

Au-delà de la conjoncture 2014, il faut souligner l'importance des questions qui seront soumises aux assemblées générales du mois de juin prochain.

La transposition de la directive AIFM, dont il a déjà été question dans ce bulletin, est effective depuis juillet 2013. Elle doit maintenant être incorporée à vos statuts.

Ceci explique le nombre et l'importance des résolutions à caractère extraordinaire sur lesquelles vous aurez à vous prononcer à cette occasion. Il s'agit, certes, de se conformer à la loi, mais pour nous, société de gestion, ce sera l'occasion de faire en votre direction œuvre de pédagogie, pour expliquer cette réforme, sa portée, ses enjeux, tant en termes de protection nouvelle des épargnants, que de perspectives de développement futur des SCPI.

La société de gestion escompte par conséquent un intérêt et une participation aussi grande que possible de votre part pour ce moment important de la vie de votre SCPI.

*La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance*

### CHIFFRES CLES

#### LOGIPIERRE 1

Nombre d'associés	2 816	Nombre d'immeubles	21
Nombre de parts	262 525	Surface en m²	31 405

#### LOGIPIERRE 3

Nombre d'associés	1 646	Nombre d'immeubles	6
Nombre de parts	24 028	Surface en m²	17 130

#### LOGIPIERRE 7 (en liquidation)

Nombre d'associés	2 319	Nombre d'immeubles	5
Nombre de parts	10 507	Surface en m²	5 116

## MARCHE DES PARTS

### Marché secondaire

#### LOGIPIERRE 1 et LOGIPIERRE 3

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 30 mai 2014, 30 juin 2014 et 31 juillet 2014. La date-limite pour l'enregistrement des ordres est fixée à deux jours ouvrés (à 16 heures) avant la date de la confrontation.

La société de gestion tient à la disposition des associés les formulaires de vente ou d'achat contenant les informations obligatoires.

Les ordres, pour être enregistrés et participer à une confrontation, doivent être réguliers et complets (qualités et droits du ou des signataires, mainlevée préalable des parts nanties, certification des signatures ou photocopie de la carte d'identité, passeport, justificatif de domicile, etc.).

Les ordres de vente, pour être valides, doivent impérativement être accompagnés du formulaire d'information délivré par la société de gestion « *déclaration relative à l'imposition de la plus-value immobilière* » dûment rempli et signé.

#### Inscription des ordres

Tout ordre d'achat ou de vente doit être adressé à la société de gestion, complété, signé et comporter le nombre de parts à l'achat ou à la vente. La société de gestion n'accepte aucun ordre transmis par internet ou téléphone.

Les ordres d'achat sont accompagnés du règlement libellé à l'ordre de la SCPI concernée.

Le prix indiqué doit être un prix maximum frais compris : (nombre de parts x prix unitaire = montant global) + (droit d'enregistrement de 5% + la commission de la société de gestion pour son intervention dans la réalisation de la transaction qui s'élève à 3% HT, soit 3,60% TTC par part).

La durée de validité du mandat de vente est de 12 mois, prorogeable de 12 mois maximum sur demande de l'associé. L'ordre d'achat peut indiquer une date limite de validité. Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

### Cession en gré à gré

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés.

Frais à la charge de l'acquéreur :

- le droit d'enregistrement de 5%,
- un droit fixe de 77 € HT, soit 92,40 € TTC\*, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la société de gestion pour les frais de dossier.

### Donations - successions

Prévoir un droit fixe de 77 € HT, soit 92,40 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la société de gestion pour les frais de dossier.

## IMPOT DE SOLIDARITE SUR LA FORTUNE - ISF

Impôt déclaratif établi sous votre responsabilité. La valeur communiquée ci-dessous vous est transmise à titre indicatif. Les contribuables doivent évaluer leur patrimoine au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

#### Logipierre 1

Prix d'exécution de la part au 31.12.2013 = 235,29 €

#### Logipierre 3

Prix d'exécution de la part au 31.12.2013 = 1 790,25 €

#### Logipierre 7

Prix d'exécution de la part au 31.10.2013 = 1 058,13 €

(prix d'exécution lors de l'ouverture d'une « fenêtre »)

## ACTUALITE FISCALE

Il est rappelé que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, le prélèvement à la source obligatoire est de 24% sur les produits de placement à revenu fixe. Les associés dont le revenu de référence fiscal est inférieur à 25.000 € pour un célibataire et 50.000 € pour un couple, pourront demander à être dispensés de ce prélèvement à la source au plus tard le 30 novembre 2014 pour les revenus versés en 2015. Ce prélèvement à la source ne dispense pas de déclarer les produits financiers sur la déclaration annuelle de l'impôt sur le revenu, mais il viendra en déduction de l'impôt à payer, calculé selon le barème progressif.

Ces revenus servent également d'assiette aux prélèvements sociaux au taux actuel de 15,50%.

### Droit de partage

Le droit de partage des droits indivis (succession - divorce) ou des sociétés est porté à 2,50% à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au lieu de 1,10% précédemment.

### A l'attention des usufruitiers et nus-propriétaires

Chaque usufruitier dispose d'un droit de jouissance sur les acomptes de liquidation versés au nu-propriétaire.

En effet, l'usufruit est un droit qui ne s'éteint pas avec la clôture de la liquidation de la SCPI. Au fil des opérations de liquidation, le dividende attaché aux parts qui constitue le droit de jouissance de l'usufruitier va diminuer progressivement pour finalement disparaître, alors que l'usufruit ne s'éteint légalement qu'au jour du décès de l'usufruitier (article 578 du Code Civil).

## INFORMATIONS GENERALES

### Commercialisation de nos produits

L'entrée en vigueur de la loi Dodd Frank aux Etats-Unis a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion françaises. Cette loi impose des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements financiers à des résidents américains. A ce titre, les parts des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ne peuvent désormais plus être souscrites par des « US persons » ou transférées à des « US persons ».

### Distribution des revenus et jouissance des parts

Les montants indiqués dans ce bulletin s'appliquent à une part ayant pleine jouissance. Les dividendes sont versés sous forme d'acomptes semestriels et le solde au mois de janvier de l'année suivante. Le dividende est acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la S.C.P.I. au dernier jour du mois précédant la distribution. En conséquence, quelle que soit la date de transfert des parts au cours du semestre, il y a perte de jouissance du semestre complet pour le vendeur.

**Changements d'adresse, de domiciliation bancaire et/ou d'option fiscale.** Toute demande de modification doit être adressée directement à FIDUCIAL Gérance et doit parvenir à la société de gestion avant la fin de chaque trimestre civil.

- Pour les changements d'adresse, prière de joindre un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture EDF, facture téléphone, etc.).
- Pour les modifications de domiciliation bancaire, prière de joindre un R.I.B. informatisé.

## ASSEMBLEES GENERALES

Les assemblées générales de vos SCPI LOGIPIERRE 1 - LOGIPIERRE 3 et LOGIPIERRE 7 se dérouleront au siège social des sociétés, 41 rue du Capitaine Guynemer à Courbevoie (Hauts-de-Seine) :

LOGIPIERRE 1	Mercredi 11 juin 2014	à 14 heures 30
LOGIPIERRE 3	Mercredi 11 juin 2014	à 16 heures 30
LOGIPIERRE 7	Jendredi 12 juin 2014	à 10 heures.

Les documents (convocation, bulletin de vote, rapport annuel) vous seront adressés courant mai 2014. En cas d'impossibilité pour vous-même d'assister à ces assemblées, nous vous remercions par avance de bien vouloir nous adresser avant la date-limite votre pouvoir et/ou vote par correspondance.

# SCPI LOGIPIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe type « Habitation »

Date de création : 24 octobre 1978

Visa AMF n° 10-30 en date du 14 septembre 2010

## CAPITAL

*Au 01.01.2014*

Capital nominal 52 505 000,00 €

Valeur de réalisation pour 1 part 442,54 €

Capitalisation (en valeur de réalisation) 116 177 813,50 €

*Au 31.03.2014*

Capital nominal 52 505 000,00 €

Capitalisation (en valeur de réalisation) 116 177 813,50 €

## MARCHE SECONDAIRE

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

Confrontation	Prix achat	Prix exécution	Parts échangées
31.01.2014	248,68 €	228,99 €	319
28.02.2014	256,30 €	236,00 €	287
31.03.2014	256,30 €	236,00 €	315

Le prix d'achat est égal au prix d'exécution + le droit d'enregistrement de 5% et la commission de cession de 3% HT (3,60% TTC au taux de TVA en vigueur au 01.01.2014).

La situation du registre varie quotidiennement. FIDUCIAL Gérance peut fournir à toute personne qui en fait la demande toute information sur l'état du registre (les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix). Ces informations sont publiées quotidiennement sur le site [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) dans la rubrique « carnet d'ordres » de chaque SCPI.

Ordres de vente en attente au 31.03.2014 :

1 687 parts (soit 0,64% du nombre total des parts)

Aucune transaction hors marché au cours du trimestre

## DISTRIBUTION DES REVENUS

**DIVIDENDE ANNÉE 2013** : 11,10 €

**DIVIDENDE ANNÉE 2014**

1<sup>er</sup> semestre versement de l'acompte en juillet 2014  
2<sup>ème</sup> semestre versement du solde en janvier 2015

## ACTIVITE IMMOBILIERE

**Taux d'occupation financier (TOF)**

(montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants)

2014	1 <sup>er</sup> trim.
En loyer	95,16%

**Taux d'encaissement des loyers au 30.04.2014**

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2014	1 <sup>er</sup> trim.
	92,71%

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre) : 92,71% des loyers quittancés au 1<sup>er</sup> trimestre ont ainsi été encaissés au 30 avril 2014 (soit 4 mois après la date de quittancement).

**Situation locative**

**Relocations sur le trimestre**

- Rouen - 60 quai du Havre 2 studios
- Rouen - 60 quai du Havre 1 appartement
- Rouen - 2 bis rue de la Fontenelle 1 appartement
- Rouen - 3/5/9 rue d'Harcourt 1 studio
- Nancy - 47 rue Dizier 1 appartement
- Saint Germain - 33 rue Schnapper 1 studio
- Paris 1<sup>er</sup> - 14 rue de Castiglione 1 appartement
- Paris 6<sup>ème</sup> - 4 rue des Chartreux 1 studio
- Lyon - 3 place du Griffon 2 appartements
- Paris 8<sup>ème</sup> - 51 rue Monceau 1 appartement

Pour un loyer annuel total de 121.020 € HT

**Nouveaux locaux vacants sur le trimestre**

- Rouen - 60 quai du Havre 1 appartement
- Rueil Malmaison - 17 rue du Champrier 2 appartements
- Saint Germain - 33 rue Schnapper 1 appartement
- Paris 17<sup>ème</sup> - 19 rue Leboutoux 1 appartement
- Lyon - 3 Place du Griffon 1 appartement

**Acquisitions (Néant)**

**Arbitrages (Néant)**

# SCPI LOGIPIERRE 3

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe type « Résidences centre ville »

Date de création : 15 avril 1986

Note d'information ayant obtenu le visa AMF n° 10-31 en date du 14 septembre 2010

## CAPITAL

Au 01.01.2014

Capital nominal 33 639 200,00 €

Valeur de réalisation pour 1 part 1 693,53 €

Capitalisation\* 46 710 432,00 €

Au 31.03.2014

Capital nominal 33 639 200,00 €

Capitalisation\* 48 248 464,28 €

\* Dernier prix d'achat x nombre de parts

## MARCHE SECONDAIRE

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

Confrontation	Prix achat	Prix exécution	Parts échangées
31.01.2014	1 954,80 €	1 800,00 €	42
28.02.2014	1 954,80 €	1 800,00 €	21
31.03.2014	2 008,01 €	1 849,00 €	19

Le prix d'achat est égal au prix d'exécution + le droit d'enregistrement de 5% et la commission de cession de 3% HT (3,588% TTC au taux de TVA en vigueur jusqu'au 31.12.2013 et 3,60% TTC au taux de TVA en vigueur au 01.01.2014).

La situation du registre varie quotidiennement. FIDUCIAL Gérance peut fournir à toute personne qui en fait la demande toute information sur l'état du registre (les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix). Ces informations sont publiées quotidiennement sur le site [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) dans la rubrique « carnet d'ordres » de chaque SCPI.

Ordres de vente en attente au 31.03.2014 :  
276 parts (soit 1,15% du nombre total de parts).

Aucune transaction hors marché au cours du trimestre

## DISTRIBUTION DES REVENUS

DIVIDENDE ANNÉE 2013 : 120 €

DIVIDENDE ANNÉE 2014

1<sup>er</sup> semestre versement de l'acompte en juillet 2014  
2<sup>ème</sup> semestre versement du solde en janvier 2015

## PERFORMANCES

LES PERFORMANCES PASSES NE PREJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

**TRI - Taux de rentabilité interne au 31.12.2013** (Source IEIF)

	10 ans	15 ans
Taux de rendement interne	15,03%	16,33%

**DVM - Taux de distribution sur valeur de marché**

Au 31.12	2009	2010	2011	2012	2013
DVM	7,61%	6,78%	5,71%	5,73%	5,85%
Dividende* en €	127,50	126,00	126,00	126,00	120,00
dont % de revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%	0%
Prix de part moyen de l'année en €	1 674,91	1 857,95	2 207,76	2 197,98	2 052,73

\* Avant prélèvement obligatoire

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division :  
- du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)  
- par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n.

## ACTIVITE IMMOBILIERE

**Taux d'occupation financier (TOF)**

(montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants)

2014	1 <sup>er</sup> trim.
En loyer	100%

**Taux d'encaissement des loyers au 30.04.2014**

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2014	1 <sup>er</sup> trim.
	100%

**Situation locative**

Locaux vacants (Néant)

Relocations (Néant)

**Acquisitions** (Néant)

**Arbitrages** (Néant)

# SCPI LOGIPIERRE 7

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe type « Habitation - Loi Méhaignerie » en liquidation  
Date de création : 27 novembre 1990  
Visa AMF n° 10-32 en date du 14 septembre 2010

## CAPITAL

Au 01.01.2014

Capital nominal	22 590 050,00 €
Valeur de réalisation pour 1 part	1 471,98 €
Capitalisation (en valeur de réalisation)	15 466 093,86 €

Au 31.03.2014

Capital nominal	22 590 050,00 €
Capitalisation (en valeur de réalisation)	15 466 093,86 €

## DISTRIBUTION DES REVENUS

DIVIDENDE ANNÉE 2013 : 36 €

DIVIDENDE ANNÉE 2014

1<sup>er</sup> semestre versement de l'acompte en juillet 2014  
2<sup>ème</sup> semestre versement du solde en janvier 2015

### CESSIONS D'ACTIFS

1 <sup>er</sup> acompte (août 2007)	350 €
2 <sup>ème</sup> acompte (mai 2008)	950 €
3 <sup>ème</sup> acompte (octobre 2008)	330 €
4 <sup>ème</sup> acompte (décembre 2009)	450 €
5 <sup>ème</sup> acompte (juillet 2010)	300 €
6 <sup>ème</sup> acompte (janvier 2011)	220 €
7 <sup>ème</sup> acompte (novembre 2011)	350 €
8 <sup>ème</sup> acompte (avril 2012)	750 €
9 <sup>ème</sup> acompte (décembre 2012)	640 €
10 <sup>ème</sup> acompte (mai 2013)	950 €
11 <sup>ème</sup> acompte (septembre 2013)	600 €

Nous attirons l'attention des associés qui n'ont pas reçu les acomptes sur liquidation ci-dessus indiqués, en raison du nantissement de leurs parts au profit d'un établissement financier.

Afin de pouvoir procéder au versement de ces acomptes sur liquidation, il est indispensable que le liquidateur dispose de la mainlevée du nantissement.

Pour ce faire, vous voudrez bien formuler directement la demande auprès de l'organisme concerné et adresser au liquidateur :

- soit cette mainlevée de nantissement,
- soit l'accord de l'établissement créancier, autorisant le liquidateur à vous verser ces acomptes.

Pour toute information complémentaire, merci de prendre contact avec le Service Associés au 01 49 97 56 80

## MARCHE DES PARTS

LA SOCIÉTÉ NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

Ordres de vente en attente au 31.03.2014 :  
413 parts (soit 3,93% du nombre total des parts)

Aucune transaction hors marché au cours du trimestre.

Le marché des parts de la SCPI Logipierre 7 a été suspendu depuis la dernière confrontation réalisée le 31 octobre 2013, et ce compte tenu de la dissolution anticipée de la SCPI décidée par l'assemblée générale extraordinaire du 22 juin 2011.

Il est rappelé, suivant avis du commissaire aux comptes de la SCPI, qu'il est expressément demandé, en cas de cession de parts en gré à gré, tant au cédant qu'au cessionnaire, de produire à la société de gestion, avec le formulaire fiscal n° 2759 intitulé « déclaration de cession » dûment enregistré, une copie de ce bulletin trimestriel d'information, contresignée par chacun d'eux. Cette mesure vise à s'assurer que tant le cédant que le cessionnaire ont contracté en parfaite connaissance de cause.

## ACTIVITE IMMOBILIERE

### Taux d'occupation financier (TOF)

(montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants)

2014	1 <sup>er</sup> trim.
En loyer	61,41%

Un TOF dégradé peut être le signe d'une « performance » satisfaisante de la SCPI qui a rapidement rendu ses actifs disponibles à la vente pour les céder dans de meilleures conditions.

### Taux d'encaissement des loyers au 30.04.2014

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2014	1 <sup>er</sup> trim.
	83,12%

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre) : 83,12% des loyers quittancés au 1<sup>er</sup> trimestre ont ainsi été encaissés au 30 avril 2014 (soit 4 mois après la date de quittancement).

### Situation locative

#### Nouveaux locaux vacants sur le trimestre

• Lattes Boirargues - Rue de Cinsault 200 m<sup>2</sup>

### Etat de la liquidation du patrimoine

Au 31 mars 2014, la situation des appartements restant à vendre est la suivante :

#### Les Hauts de Bellet à Nice

- 68 appartements/villas sont vendus.
- 2 promesses de vente sont signées.

Il reste 2 appartements et 2 villas à vendre.

#### Rue Blomet à Paris 15<sup>ème</sup>

- 11 appartements sont vendus.

Il reste un local commercial à vendre.

#### Rue de Cinsault à Lattes-Boirargues

- 23 maisons sont vendues.
- 2 promesses de vente sont signées.

Il reste 36 maisons à vendre.

#### Chemin la Pataquière à Aigues-Mortes

- 7 appartements et 12 maisons sont vendus.

Il reste 1 appartement et 1 maison à vendre.

