

Période analysée
Du 01-10-2012 au 31-12-2012

Période de validité
Du 01-01-2013 au 31-03-2013

EDITORIAL

Comment se portent nos SCPI et les marchés immobiliers, et surtout quelles sont les perspectives en ce début 2013 ?

La croissance zéro s'est installée dans notre pays ; elle commence à peser sur les revenus locatifs et donc sur les résultats des SCPI. Non pas tant du fait de la vacance des immeubles, qui augmente, somme toute, assez peu, mais du fait de la santé financière de certains des locataires. Sauf exception, toutefois, les revenus ou les dividendes auront bien résisté en 2012.

L'année économique 2013 restera, sans nul doute, difficile dans l'ensemble. Mais, alors que l'année 2012 s'est mal terminée, on peut espérer que la situation à la fin 2013 soit meilleure. Une amélioration, même modérée, devrait suffire à atténuer les impacts de la crise économique sur les marchés immobiliers et donc sur les performances de nos SCPI. Si cette hypothèse est la bonne, les dividendes 2013 devraient être mieux orientés encore.

Enfin, n'oublions pas qu'avec des taux d'intérêts toujours historiquement au plus bas, le placement en pierre papier SCPI représente un des meilleurs placements disponibles. Certaines SCPI d'UFFI REAM seront ouvertes à la collecte en 2013 et les marchés secondaires recèlent toujours des opportunités intéressantes.

Avec notre fidèle dévouement.

Patrick LENOEL
Président Directeur Général

MARCHE DES PARTS

Marché secondaire

LOGIPIERRE 1 et LOGIPIERRE 3

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 28 février 2013, 29 mars 2013 et 30 avril 2013. 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 3,588% TTC par part).

A la différence de l'ordre de vente, 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 92,09 € 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 92,09 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la société de gestion pour les frais de dossier.

ACTUALITE FISCALE

Produits Financiers

Les revenus financiers versés par votre SCPI, issus du placement de trésorerie de cette dernière en produits de placements à revenu fixe (comptes à terme ou certificats de dépôts négociables) pouvaient être soumis jusqu'au 31 décembre 2012, sur option du contribuable, à un prélèvement forfaitaire libératoire de l'impôt sur le revenu au taux de 24% (hors prélèvements sociaux). Ce n'est qu'en l'absence d'application du prélèvement libératoire que les produits en cause étaient imposés à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif.

UFFI REAM

41 avenue Gambetta - CS 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex - Tél. : 01 49 97 56 00 - Fax : 01 49 97 56 66 - www.uffi.fr
Société de gestion de portefeuille - Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008

ACTUALITE FISCALE (suite)

A compter du 1er janvier 2013, et depuis le vote de la loi de finances pour 2013, les produits de placement à revenu fixe sont imposés selon les modalités suivantes :

1.- Associés percevant des produits de placement pour un montant inférieur à 2 000 €

Ces associés qui perçoivent au maximum 2 000 € de ces produits (de votre SCPI et d'autres parties versantes) peuvent opter pour une imposition au taux de 24%.

Cette option est exercée sur la déclaration annuelle de revenu.

En outre, s'ils remplissent les conditions légales, ces mêmes associés peuvent demander à être dispensés du prélèvement à la source (voir ci-dessous).

2.- Associés percevant des produits de placement pour un montant supérieur à 2 000 €

Pour ces autres associés, le régime applicable est le suivant :

2.1.- Le principe

(i) Tout d'abord, un prélèvement à la source (donc par votre SCPI) est obligatoire, à un taux de 24% ;

(ii) Puis l'associé bénéficiaire du revenu le fait figurer sur sa déclaration annuelle de revenus, pour qu'il soit imposé selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Bien entendu, l'impôt payé au titre du prélèvement est imputé sur celui dû au titre de l'impôt sur le revenu.

Le prélèvement effectué par votre SCPI fonctionne ainsi comme un acompte.

2.2.- L'exception

Les contribuables dont le revenu de référence (information figurant sur votre avis d'imposition annuel) est inférieur à 25 000 € pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, et à 50 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement à la source.

A cet effet, ils adressent à la partie versante au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement une attestation sur l'honneur indiquant qu'ils remplissent la condition décrite ci-dessus.

Pour 2013, qui est la 1^{ère} année d'application du nouveau régime d'imposition des produits de placement à revenu fixe, la loi de finances pour 2013 a prévu que l'attestation mentionnée ci-dessus pouvait être adressée à votre SCPI **au plus tard le 31 mars 2013**, et qu'elle prenait effet pour les revenus versés à compter de la date à laquelle elle était formulée.

La dispense du prélèvement à la source n'est qu'une modalité simplifiée du paiement de l'impôt : le bénéficiaire doit bien déclarer le revenu perçu sur sa déclaration annuelle de revenus.

Nous attirons l'attention des associés remplissant la condition de revenu et qui souhaitent être dispensés du prélèvement que, dans le silence du bénéficiaire, la partie versante (votre SCPI) doit procéder d'office au prélèvement.

Les modalités d'application des prélèvements sociaux (CSG, CRDS, prélèvement social et contributions additionnelles) ne sont pas modifiées (15,5%).

Ces modifications seront apportées sur votre prochaine distribution du premier trimestre 2013 (versée en avril).

Droit de partage

Le droit de partage des droits indivis (succession - divorce) ou des sociétés est porté à 2,50% à compter du 1^{er} 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).

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^{er} janvier de l'année d'imposition.

Logipierre 1

Prix d'exécution de la part au 31.12.2012 = 261,54 €

Logipierre 3

Prix d'exécution de la part au 31.12.2012 = 2 020,00 €

Logipierre 7

Prix d'exécution de la part au 31.10.2012 = 1 900,00 €

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

INFORMATIONS GENERALES

Distribution des revenus Logipierre 1 - Logipierre 3 - Logipierre 7 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 UFFI REAM 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.

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 01.01.2012

Capital nominal 52 505 000,00 €

Valeur de réalisation 429,71 €

Capitalisation (en valeur de réalisation) 112 809 617,75 €

Au 31.12.2012

Capital nominal 52 505 000,00 €

Nombre de parts 262 525

Nombre d'associés 2 852

Capitalisation (en valeur de réalisation) 112 809 617,75 €

MARCHE SECONDAIRE

LA SOCIÉTÉ NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

Confrontation	Prix achat	Prix exécution	Parts échangées
31.10.2012	282,00 €	259,70 €	170
30.11.2012	282,33 €	260,00 €	606
31.12.2012	284,00 €	261,54 €	400

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).

La situation du registre varie quotidiennement. UFFI REAM 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.uffi.fr dans la rubrique « carnet d'ordres ».

Ordres de vente en attente au 31.12.2012 :
905 parts (soit 0,34% du nombre total des parts)

Aucune transaction hors marché.

DISTRIBUTION DES REVENUS

DIVIDENDE ANNÉE 2011 : 11,10 €

DIVIDENDE ANNÉE 2012

1^{er} semestre 5,40 €

revenus locatifs 5,40 €

revenus financiers * 0,00 €

2^{ème} semestre 6,12 €

revenus locatifs 6,06 €

revenus financiers * 0,06 €

* avant prélèvement libératoire de 39,50% en cas d'option

Versement dividende 1^{er} semestre : 31 juillet 2012

Versement dividende 2^{ème} semestre : 31 janvier 2013

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)

2012	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
En loyer	96,45%	97,75%	98,50%	97,15%

Taux d'encaissement des loyers au 31.01.2013

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2012	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
	99,05%	98,78%	97,81%	95,69%

Situation locative

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre

- Paris 1^{er} - 14 rue de Castiglione 1 appartement
- Rueil Malmaison - 17 rue du Champtier 2 appartements
- Rouen - 3/5/9 rue d'Harcourt 1 appartement
- Rouen - 60 quai du Havre 1 studio/1 appartement
- Nancy - 47 rue Saint Dizier 1 appartement

Relocations

- Paris 6^{ème} - 4 rue des Chartreux 2 appartements
- Paris 12^{ème} - 22 rue de Lyon 1 appartement
- Neuilly sur Seine - 48 rue Ibry 2 appartements
- Paris 8^{ème} - 51 rue Monceau 1 appartement
- Rouen - 60 quai du Havre 2 appartements
- Rouen - 2 bis rue de Fontenelle 1 studio
- Rouen - 3/5/9 rue d'Harcourt 1 studio/2 appartements

Pour un loyer annuel de 111 564 € HT

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 01.01.2012

Capital nominal	33 639 200,00 €
Valeur de réalisation	1 667,79 €
Capitalisation*	53 515 401,88 €

Au 31.12.2012

Capital nominal	33 639 200,00 €
Nombre de parts	24 028
Nombre d'associés	1 649
Capitalisation*	52 704 937,44 €

* 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
31.10.2012	2 192,39 €	2 019,00 €	21
30.11.2012	2 117,47 €	1 950,00 €	10
31.12.2012	2 193,48 €	2 020,00 €	43

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).

La situation du registre varie quotidiennement. UFFI REAM 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.uffi.fr dans la rubrique « carnet d'ordres ».

Ordres de vente en attente au 31.12.2012 :
167 parts (soit 0,70% du nombre total de parts).

Aucune transaction hors marché au cours du trimestre.

DISTRIBUTION DES REVENUS

DIVIDENDE ANNÉE 2012

1 ^{er} semestre	60,90 €
revenus locatifs	60,84 €
revenus financiers *	0,06 €
2 ^{ème} semestre	65,10 €
revenus locatifs	64,20 €
revenus financiers *	0,90 €

* avant prélèvement libératoire de 39,50% en cas d'option

Versement dividende 1^{er} semestre : 31 juillet 2012
Versement dividende 2^{ème} semestre : 31 janvier 2013

DVM - TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ

LES PERFORMANCES PASSES NE PREJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

Au 31.12	2008	2009	2010	2011	2012
DVM	7,24%	7,61%	6,78%	5,71%	5,73%
Dividende* en €	126,00	127,50	126,00	126,00	126,00
dont % de revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%	0%
Prix de part moyen de l'année en €	1 740,77	1 674,91	1 857,95	2 207,76	2 197,98

* Avant prélèvement libératoire

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division :
- du dividende brut avant prélèvement libératoire 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)

2012	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
En loyer	100%	100%	100%	100%

Taux d'encaissement des loyers au 31.01.2013

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2012	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
	100%	100%	100%	100%

Situation locative sur le trimestre

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 01.01.2012	
Capital nominal	22 590 050,00 €
Valeur de réalisation	3 703,92 €
Capitalisation (en valeur de réalisation)	38 917 087,44 €
Au 31.12.2012	
Capital nominal	22 590 050,00 €
Nombre de parts	10 507
Nombre d'associés	2 327
Capitalisation (en valeur de réalisation)	38 917 087,44 €

DISTRIBUTION DES REVENUS

DIVIDENDE ANNÉE 2011 : 75,00 €

DIVIDENDE ANNÉE 2012

1 ^{er} semestre	24,00 €
revenus locatifs	19,02 €
revenus financiers *	4,98 €
1 ^{er} semestre	24,00 €
revenus locatifs	22,32 €
revenus financiers *	1,68 €

* avant prélèvement libératoire de 39,50% en cas d'option

Versement dividende 1^{er} semestre : 31 juillet 2012
Versement dividende 2^{ème} semestre : 31 janvier 2013

CESSIONS D'ACTIFS

1 ^{er} acompte (août 2007)	350 €
2 ^{ème} acompte (mai 2008)	950 €
3 ^{ème} acompte (octobre 2008)	330 €
4 ^{ème} acompte (décembre 2009)	450 €
5 ^{ème} acompte (juillet 2010)	300 €
6 ^{ème} acompte (janvier 2011)	220 €
7 ^{ème} acompte (novembre 2011)	350 €
8 ^{ème} acompte (avril 2012)	750 €
9 ^{ème} acompte (décembre 2012)	640 €

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

Confrontation	Prix achat	Prix exécution	Parts échangées
31.10.2012	2 063,17 €	1 900,00 €	76

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).

Ordres de vente en attente au 31.12.2012 :
394 parts (soit 3,75% du nombre total des parts)

Aucune transaction hors marché au cours du trimestre.

Il est rappelé que le marché des parts de la SCPI Logipierre 7 a été suspendu depuis la dernière confrontation réalisée le 31 octobre 2012, 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)

2012	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
En loyer	80,05%	78,83%	77,58%	77,95%

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 31.01.2013

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2012	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
	95,21%	95,11%	96,18%	89,14%

Situation locative

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre

• Lattes Boirargues - Rue de Cinsault	1 113 m ²
• Paris - rue Didot	106 m ²
• Nice - Les Hauts de Bellet	1 031 m ²

Etat de la liquidation du patrimoine

Au 31 décembre 2012, la situation des appartements restant à vendre est la suivante :

30-32 rue Léon Noël à Cannes

- 38 appartements sont vendus.
- 1 promesse de vente est signée.

Les Hauts de Bellet à Nice

- 63 appartements/villas sont vendus.
 - 1 promesse de vente est signée.
- Il reste 5 appartements et 5 villas à vendre.

Rue Guiglia à Nice

La totalité des appartements est vendue.

Rue Blomet à Paris 15^{ème}

- 10 appartements sont vendus.
- Il reste 1 appartement et un local commercial à vendre.

Rue Didot - Allée des Hortensias à Paris 14^{ème}

- 14 appartements sont vendus.
 - 1 promesse de vente est signée.
- Il reste 8 appartements à vendre.

Rue de Cinsault à Lattes-Boirargues

- 9 maisons sont vendues.
 - 2 promesses de vente sont signées.
- Il reste 50 maisons à vendre.

Chemin la Pataquière à Aigues-Mortes

- 3 appartements et 9 maisons sont vendus.
 - 1 promesse de vente est signée.
- Il reste 5 appartements et 3 maisons à vendre.