

### EDITORIAL

La conjoncture immobilière reste maussade dans le secteur du logement. La construction neuve est en pleine crise, l'ancien subit quelques ajustements de valeur, mais les corrections restent limitées. A contrario la demande reste à un haut niveau, soutenue avec plus ou moins de vigueur par la croissance démographique et, pour les acquéreurs, par des taux d'emprunts très bas.

Dans ce contexte, Logipierre 1 maintient un bon taux d'occupation (95,19%) et les perspectives de résultat 2014 sont conformes à nos prévisions. Elles devraient se traduire par une stabilité du dividende annuel. Pour l'heure l'acompte trimestriel a été reconduit.

Concernant Logipierre 3, toutes les résidences sont occupées et plusieurs d'entre elles font l'objet d'une renégociation de loyer. C'est la raison pour laquelle un premier ajustement de dividende a été opéré en 2013 (120€ par part au lieu de 126€ en 2012). Il est vraisemblable qu'un ajustement comparable sera réalisé en 2014, en fonction de l'avancement des discussions avec le locataire.

S'agissant de Logipierre 7, les opérations de liquidations se poursuivent à un bon rythme et un second acompte sur liquidation a été versé cette année (260 € en septembre 2014, après 425 € versés en mai 2014). L'environnement législatif et réglementaire du secteur du logement a été plus que perturbé et dégradé au printemps dernier. Espérons que les nouvelles mesures décidées par les pouvoirs publics à la rentrée ne resteront pas sans lendemain, et fourniront dans les mois à venir un cadre plus attractif à l'investissement en logement.

Le produit SCPI continue à être un des produits de placement le plus attractif et le plus régulier dans le paysage de l'épargne. Certaines de nos SCPI sont ouvertes à la collecte sur le marché primaire, par exemple Ficommerce et les marchés secondaires des autres SCPI recèlent des opportunités intéressantes. N'hésitez pas à nous solliciter !

*La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance*

### CHIFFRES CLES

#### LOGIPIERRE 1

Nombre d'associés	2 801	Nombre d'immeubles	21
Nombre de parts	262 525	Surface en m²	31 405

#### LOGIPIERRE 3

Nombre d'associés	1 642	Nombre d'immeubles	6
Nombre de parts	24 028	Surface en m²	17 130

#### LOGIPIERRE 7 (en liquidation)

Nombre d'associés	2 316	Nombre d'immeubles	3
Nombre de parts	10 507	Surface en m²	4 857

#### FIDUCIAL Gérance

41 avenue Gambetta - CS 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex - Tél. : 01 49 97 56 00 - Fax : 01 49 97 56 66 - [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)  
Société de Gestion de portefeuille de FIA, agréée au titre de la directive 2011/61/UE - Agrément AMF N° GP 08000009 du 27 Mai 2008 et du 15 Mai 2014

## MARCHE DES PARTS

### Marché secondaire

#### LOGIPIERRE 1 et LOGIPIERRE 3

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 28 novembre 2014, 31 décembre 2014 et 30 janvier 2015. La date-limite pour l'enregistrement des ordres est fixée à deux jours ouvrés (à 16 heures) avant la date de la confrontation.

#### LOGIPIERRE 7

##### Ouverture d'une « fenêtre » lors la confrontation du 31 octobre 2014

Une fenêtre « d'ouverture » a eu lieu sur le marché secondaire lors de la confrontation du 30 octobre 2014.

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.

\* Montant modifié suite au changement de taux de la TVA passant de 19,6% à 20% à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2014

## 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%.

## 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 avec IBAN et code BIC.

# 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 30.09.2014

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
31.07.2014	257,38 €	237,00 €	24
29.08.2014	257,38 €	237,00 €	70
30.09.2014	251,00 €	231,12 €	31

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 30.09.2014 : 1 052 parts (soit 0,40% 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 5,40 €  
Revenus locatifs 5,40 €  
Revenus financiers\* 0,00 €

\* avant prélèvement obligatoire de 39,50%

Versement dividende 1<sup>er</sup> semestre : 30 juillet 2014

## 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.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.
En loyer	95,16%	95,09%	95,19%

### Taux d'encaissement des loyers au 30.09.2014

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2014	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.
	96,31%	97,30%	94,07%

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre) : 96,31% des loyers quittancés au 1<sup>er</sup> trimestre ont ainsi été encaissés au 30 septembre 2014 (soit 9 mois après la date de quittancement), 97,30% des loyers quittancés au second trimestre étaient encaissés au 30 septembre 2014 (soit 6 mois après la date de quittancement) et 94,07 % des loyers quittancés au 3<sup>ème</sup> trimestre étaient encaissés au 30 septembre 2014 (soit 3 mois après la date du quittancement).

### Situation locative

#### Relocations sur le trimestre

• 60 quai du Havre - 76000 ROUEN	349 m <sup>2</sup>
• 3/5/9 rue d'Harcourt - 76000 ROUEN	183 m <sup>2</sup>
• 77 rue Saint Dizier - 54000 NANCY	130 m <sup>2</sup>
• 17 rue du Champrier - 92500 RUEIL MALMAISON	65 m <sup>2</sup>
• 14 Rue Castiglione - 75001 PARIS	150 m <sup>2</sup>
• 1 Ter rue de Navarre - 75005 PARIS	27 m <sup>2</sup>
• 59 Rue Vaneau - 75007 PARIS	128 m <sup>2</sup>
• 3 Place Griffon - 69001 LYON	119 m <sup>2</sup>

Pour un loyer annuel de 184.848 €

#### Nouveaux locaux vacants sur le trimestre

• 60 quai du Havre - 76000 ROUEN	41 m <sup>2</sup>
• 2 bis rue de Fontenelle - 76000 ROUEN	185 m <sup>2</sup>
• 3/5/9 rue d'Harcourt - 76000 ROUEN	354 m <sup>2</sup>
• 17 rue du Champrier - 92500 RUEIL MALMAISON	45 m <sup>2</sup>
• 3 place du Griffon - 69001 LYON	97 m <sup>2</sup>
• 17 rue Chasseloup Laubat - 75015 PARIS	73 m <sup>2</sup>
• 1 ter rue de Navarre - 75005 PARIS	58 m <sup>2</sup>

### Acquisition (Néant)

### Arbitrage (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 30.09.2014

Capital nominal	33 639 200,00 €
Capitalisation*	46 969 934,40 €

\* Dernier prix d'achat x nombre de parts

### MARCHE SECONDAIRE

LA SOCIÉTÉ NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

Confrontation	Prix achat	Prix exécution	Parts échangées
31.07.2014	1 954,80 €	1 800 €	7
29.08.2014	-	-	-
30.09.2014	1 954,80 €	1 800 €	22

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 30.09.2014 :  
147 parts (soit 0,61% 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	60 €
revenus locatifs	59,52 €
revenus financiers*	0,48 €

\* avant prélèvement obligatoire de 39,50%

Versement dividende 1<sup>er</sup> semestre : 30 juillet 2014  
Versement dividende 2<sup>ème</sup> semestre : 30 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 €	127,5	126	126	126	120
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.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.
En loyer	100%	100%	100%

**Taux d'encaissement des loyers au 30.09.2014**

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2014	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.
	100%	100%	100%

**Situation locative**

Locaux vacants (Néant)

Relocations (Néant)

**Acquisition** (Néant)

**Arbitrage** (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 30.09.2014

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

Compte tenu de toutes les cessions déjà intervenues et de ce fait du niveau particulièrement faible des revenus locatifs de votre SCPI, le dividende en résultant sera désormais versé annuellement sur la base du résultat de l'exercice écoulé. Le versement est prévu à fin janvier 2015.

#### ACOMPTES SUR LIQUIDATION (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 €
12 <sup>ème</sup> acompte (mai 2014)	425 €
13 <sup>ème</sup> acompte (septembre 2014)	260 €

*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.*

#### 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).

### MARCHE DES PARTS

LA SOCIÉTÉ NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

Ordres de vente en attente au 30.09.2014 : 85 parts (soit 0,81% du nombre total des parts)

Aucune transaction hors marché au cours du trimestre.

Le marché des parts de la SCPI Logipierre 7 sera à nouveau suspendu après la confrontation du 31 octobre 2014, et ce compte tenu de la dissolution anticipée de la SCPI décidée par l'assemblée générale extraordinaire du 22 juin 2011.

### Ouverture d'une « fenêtre » à la confrontation du 31 octobre 2014

Une fenêtre « d'ouverture » sur le marché secondaire aura lieu le 31 octobre 2014 permettant à ceux qui souhaitent vendre leurs parts, d'envisager de trouver preneur (voir ci-après les modalités de fonctionnement du marché secondaire : inscription et exécution des ordres). **Un courrier d'information a été adressé aux associés.**

*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.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.
En loyer	61,41%	61,44%	70,71%

*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 30.09.2014

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2014	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.
	96,88%	94,78%	95,06%

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre) : 96,88% des loyers quittancés au 1<sup>er</sup> trimestre ont ainsi été encaissés au 30 septembre 2014 (soit 9 mois après la date de quittancement), 94,78% des loyers quittancés au second trimestre étaient encaissés au 30 septembre 2014 (soit 6 mois après la date de quittancement) et 95,06% des loyers quittancés au 3<sup>ème</sup> trimestre étaient encaissés au 30 septembre 2014 (soit 3 mois après la date du quittancement).

#### Situation locative

Relocations sur le trimestre (Néant)

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre :

Lattes Boirargues – 14 Rue Cabernet 88 m<sup>2</sup>

#### Etat de la liquidation du patrimoine

Au 30 septembre 2014, la situation des lots restant à vendre est la suivante :

#### Les Hauts de Bellet à Nice

70 appartements/villas sont vendus.

Il reste 2 appartements et 2 villas à vendre.

#### Tangaras & Maragons– Lattes Boirargues

- 30 maisons sont vendues.

- 4 promesses de vente sont signées.

Il reste 27 maisons à vendre.

#### Chemin la Pataquière à Aigues-Mortes

- 7 appartements et 13 maisons sont vendus.

Il reste 1 appartement occupé à vendre.

