

Période analysée  
Du 01-07-2011 au 30-09-2011

Période de validité  
Du 01-10-2011 au 31-12-2011

### EDITORIAL

Après un été marqué par une nouvelle tempête boursière et la lancinante question de la dette souveraine des pays de la zone euro, l'immobilier français apparaît plus que jamais comme un secteur refuge. Et la pierre papier non cotée comme un havre de paix à l'écart des errements des marchés financiers.

Non pas que tout soit rose en immobilier et que ce secteur puisse se targuer de rester à l'écart de la conjoncture. Du moins, seule la conjoncture économique réelle y a un effet à terme plus ou moins rapproché : généralement quelques trimestres pour l'immobilier d'entreprise.

Les marchés de l'immobilier d'entreprise, commerces et bureaux, affichent une bonne résistance en cet automne 2011. L'offre de bureaux future n'est pas surabondante, les loyers sont à des niveaux raisonnables et la vacance globalement satisfaisante. Du côté des commerces, l'environnement économique auquel sont confrontés les commerçants s'est certes dégradé dans le courant de l'année 2011, mais sans pour autant peser sur le marché locatif ou la solvabilité des locataires.

Ainsi, les revenus locatifs de vos SCPI évoluent positivement dans l'ensemble et les taux d'encaissement sont plutôt en progrès. Les chiffres d'affaires du commerce continuent à progresser, même si l'on constate un tassement.

Dans ce contexte, il est naturel que les dividendes soient pour la plupart reconduits, car correspondant à une évolution des revenus assez modérée entre 2010 et 2011.

Les fonds disponibles à l'investissement dans certaines SCPI sont ou seront pour l'essentiel investis dès cette année, avec un infléchissement en direction des zones commerciales de centre-ville ou des bâtiments BBC offrant une meilleure protection dans le long terme. L'offre d'actifs digne d'intérêt étant cependant à nouveau moins abondante en commerces, nous avons volontairement ralenti le rythme des augmentations de capital en 2011, tout en les poursuivant dans un strict parallélisme avec les opportunités du marché.

La mauvaise nouvelle de la réforme des plus-values immobilières a néanmoins terni la rentrée. Voilà bien le principal inconvénient de l'immobilier français, aisément repérable, et trop facilement et trop souvent taxable (droits d'enregistrement, taxes foncières, ISF,...) !

Espérons que les efforts de la profession convaincront les pouvoirs publics d'alléger cette sanction fiscale, notamment en exonérant une partie des plus-values (jusqu'à 15 000 € par exemple).

Quoi qu'il advienne, ceci ne nous empêchera pas de continuer à valoriser vos SCPI au mieux, avec constance et détermination.

Avec notre fidèle dévouement.

Patrick Lenoël  
Président Directeur Général

### MARCHE DES PARTS

#### LOGIPIERRE 1 et LOGIPIERRE 3

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 30 novembre 2011, 30 décembre 2011 et 31 janvier 2012. 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

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).

ordre d'achat peut indiquer une date limite de validité.

Seuls sont communiqués les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix.

#### Horodatage

Après avoir vérifié que l'ordre répond aux conditions d'inscription, la société de gestion inscrit le mandat de manière chronologique dans le registre des ordres, après l'avoir horodaté.

#### Exécution

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix par la société de gestion. Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. A limite égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil et rend opposable à la société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

La société de gestion inscrit sans délai sur le registre des associés les transactions ainsi effectuées.

### **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 € H T, 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 € H T, 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**

---

### **I - Hausse du prélèvement social sur les produits de placements**

La seconde loi de finances rectificative pour 2011 (article 10 de la loi 2011-1117 du 19 septembre 2011, publiée au J O du 20 septembre) a relevé de 1,2% **à compter du 1er octobre 2011** le taux des prélèvements sociaux sur les produits de placements, ainsi que sur les revenus du patrimoine.

Le prélèvement social étant porté de 2,2% à 3,4%, **le taux global des prélèvements sociaux est en conséquence porté de 12,3% à 13,5%.**

Cette hausse a **un effet immédiat dès le 1<sup>er</sup> octobre 2011 sur les prélèvements sociaux appliqués aux produits de placements**, portant globalement le taux d'imposition à **32,5% au lieu de 31,3%** (19% + 13,5%) :

- du prélèvement forfaitaire libératoire (PFL) appliqué notamment sur les produits issus du placement de la trésorerie (titres de créances négociables)
- du taux forfaitaire des plus-values immobilières (résultant de la cession des parts de SCPI ou des immeubles vendus par cette dernière).

### **II - Réforme des plus-values immobilières**

L'article 1<sup>er</sup> de la loi 2011-1117 du 19/09/2011 modifie une nouvelle fois en profondeur (depuis la dernière réforme de 2004) le régime d'imposition des plus-values immobilières :

- **à compter du 21 septembre 2011 :**
  - suppression de l'abattement fixe de 1 000 €,
- **à compter du 1<sup>er</sup> février 2012** (date de l'acte de cession de parts ou acte notarié constatant la vente ou la promesse synallagmatique de vente d'immeubles) :
  - aménagement de l'abattement sur la durée de détention applicable sur la plus-value brute pour tenir compte progressivement de la durée de détention du bien : la plus-value est exonérée de manière définitive après 30 ans de détention (contre 15 ans antérieurement) :
    - aucun abattement n'est pratiqué au titre des 5 premières années de détention
    - un abattement de 2% est appliqué pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>e</sup> année
    - un abattement de 4% est appliqué pour chaque année de détention au-delà de la 17<sup>e</sup> année
    - un abattement de 8% est appliqué pour chaque année de détention au-delà de la 24<sup>e</sup> année.

Il est à noter cependant que la réforme est applicable **dès le 25 août 2011** pour les apports réalisés à des SCI familiales.

## **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 01.01.2011

Capital nominal 52 505 000,00 €

Valeur de réalisation 418,62 €

Capitalisation (en valeur de réalisation) 109 898 215,50 €

Au 30.09.2011

Capital nominal 52 505 000,00 €

Capitalisation (en valeur de réalisation) 109 898 215,50 €

Nombre de parts 262 525

Nombre d'associés 2 913

## DISTRIBUTION / RENDEMENT

**DIVIDENDE ANNÉE 2010** 11,10 €

Rendement 2010 : 4,09%

Calculé par rapport au prix acheteur au 31.12.2010

**DIVIDENDE ANNÉE 2011**

1<sup>er</sup> semestre 5,40 €

revenus locatifs 5,40 €

revenus financiers \* 0,00 €

\* avant prélèvement libératoire de 31,30% en cas d'option

Versement dividende 1<sup>er</sup> semestre : 29 juillet 2011

Versement du solde (2<sup>ème</sup> semestre) en janvier 2012

## MARCHE DES PARTS

LA SOCIÉTÉ NE GARANTIT PAS LE RACHAT DES PARTS

Confrontation	Prix achat	Prix exécution	Parts échangées
29.07.2011	309,48 €	285,00 €	197
31.08.2011	298,62 €	275,00 €	53
30.09.2011	282,33 €	260,00 €	8

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 30.09.2011 :

1 239 parts (soit 0,47% du nombre total des parts)

Aucune transaction hors marché.

## ACTIVITE IMMOBILIERE

### Taux d'occupation

	2011	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.
En surface	94,61%	95,76%	96,52%	
En loyer	96,09%	94,04%	97,12%	

### Taux d'encaissement des loyers

	2011	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.
	98,52%	98,91%	95,12%	

### Situation locative

#### Locaux vacants

- Rueil Malmaison - 17 rue du Champrier 3 appartements
- Rouen - 60 quai du Havre 3 appartements  
1 studio
- Rouen - 2 bis rue de Fontenelle 1 appartement  
1 commerce
- Rouen - 3/5/9 rue d'Harcourt 2 appartements
- Nancy - 47 rue Saint-Dizier 2 appartements
- Paris 17<sup>ème</sup> - 19 rue Leboutoux 1 appartement
- Paris 7<sup>ème</sup> - 29 rue Surcouf 1 appartement
- Saint Germain en Laye - 33 rue Schnapper 1 studio

### Relocations

- Rouen - 60 quai du Havre  
1 appartement pour un loyer annuel de 5 880 € HT
- Rouen - 2 bis rue de Fontenelle  
1 appartement pour un loyer annuel de 4 260 € HT
- Rouen - 3/5/9 rue d'Harcourt  
4 appartements pour un loyer annuel de 19 140 € HT
- Nancy - 47 rue Saint-Dizier  
6 appart. / 2 studios pour un loyer annuel de 58 500 € HT
- Saint Germain en Laye - 33 rue Schnapper  
1 appartement pour un loyer annuel de 8 400 € 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 01.01.2011*

Capital nominal 33 639 200,00 €

Valeur de réalisation 1 634,32 €

Capitalisation\* 52 861 600,00 €

*Au 30.09.2011*

Capital nominal 33 639 200,00 €

Capitalisation\* 53 515 401,88 €

Nombre de parts 24 028

Nombre d'associés 1 661

\* *Dernier prix d'achat x nombre de parts*

## DISTRIBUTION / RENDEMENT

**DIVIDENDE ANNÉE 2010** 126,00 €

Rendement 2010 : 5,73%

*Calculé par rapport au prix acheteur au 31.12.2010*

**DIVIDENDE ANNÉE 2011**

1<sup>er</sup> semestre 60,00 €

revenus locatifs 59,40 €

revenus financiers \* 0,60 €

\* *avant prélèvement libératoire de 31,30% en cas d'option*

Versement dividende 1<sup>er</sup> semestre : 29 juillet 2011

Versement du solde (2<sup>ème</sup> semestre) en janvier 2012

## MARCHE DES PARTS

LA SOCIÉTÉ NE GARANTIT PAS LE RACHAT DES PARTS

Confrontation	Prix achat	Prix exécution	Parts échangées
29.07.2011	2 205,00 €	2 030,61 €	26
31.08.2011	2 208,99 €	2 034,29 €	36
30.09.2011	2 227,21 €	2 051,06 €	20

*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 30.09.2011 :  
20 parts (soit 0,08% du nombre total de parts).

Aucune transaction hors marché.

## ACTIVITE IMMOBILIERE

### Taux d'occupation

	2011	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.
En surface	100 %	100 %	100 %	100 %
En loyer	100 %	100 %	100 %	100 %

### Taux d'encaissement des loyers

	2011	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.
	100%	100%	100%	100%

### Situation locative

Locaux vacants (Néant)

Relocation (Néant)

**Acquisitions** (Néant)

**Arbitrages** (Néant)

# SCPI LOGIPIERRE 6

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe type « Habitation-Loi Méhaignerie » en liquidation  
Liquidateur : UFFI REAM  
Date de création : 27 octobre 1989  
Visa AMF n° 89-93 en date du 31 octobre 1989

## CAPITAL

Au 01.01.2011  
Capital nominal 15 300 000,00 €  
Valeur de réalisation 1 350,14 €  
Capitalisation (en valeur de réalisation) 4 050 420,00 €

Au 30.09.2011  
Capital nominal 15 300 000,00 €  
Capitalisation (en valeur de réalisation) 4 050 420,00 €  
Nombre de parts 3 000  
Nombre d'associés 411

## DISTRIBUTION / LIQUIDATION

En raison de la liquidation de la SCPI, il n'est plus versé de dividende, mais uniquement des acomptes sur liquidation, en fonction des cessions d'actifs réalisées :

1er acompte sur liquidation (février 2007)	=	700 €
2ème acompte sur liquidation (août 2007)	=	800 €
3ème acompte sur liquidation (mars 2008)	=	1 000 €
4ème acompte sur liquidation (décembre 2008)	=	2 000 €
5ème acompte sur liquidation (décembre 2009)	=	800 €
6ème acompte sur liquidation (juillet 2010)	=	1 000 €
7ème acompte sur liquidation (mai 2011)	=	650 €

## MARCHE DES PARTS

Aucune part cédée au cours du 3ème trimestre 2011.

Du fait de la liquidation de la SCPI et en raison de la diminution de la valeur de réalisation de la part au fur et à mesure des cessions d'actifs et du versement des acomptes sur liquidation, il est demandé aux associés qui souhaiteraient vendre leurs parts, de se rapprocher du liquidateur qui leur fournira toute précision utile.

Aucun ordre de vente en attente au 30.09.2011.

## ACTIVITE IMMOBILIERE

### Taux d'occupation

	2011	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.
En surface	48,74%	48,74%	48,74%	48,74%
En loyer	Non significatif compte tenu de la liquidation			

### Taux d'encaissement des loyers

	2011	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.
		100%	82,24%	100%

### Situation locative

#### Locaux vacants

- Avignon - 41 rue Buffon 245 m<sup>2</sup> sur 245 m<sup>2</sup>
- 21 rue d'Italie à Nice 92,63 m<sup>2</sup> sur 413,67 m<sup>2</sup>

## ETAT DE LA LIQUIDATION DU PATRIMOINE

La liquidation du patrimoine de votre SCPI suit son cours. Au 30 septembre 2011, la situation des immeubles est la suivante :

### Rue Compans/Hautpoul à Paris 19ème

Les 49 appartements sont vendus.

### 41 rue Buffon à Avignon

- 8 appartements vendus.
  - 1 promesses de vente sont signées.
- Il reste 1 appartement à vendre.

### 34 rue Banasterie à Avignon

Les 7 appartements sont vendus.

### 6 rue Baracane à Avignon

Les 6 appartements sont vendus.

### 21 rue d'Italie à Nice

- 14 appartements vendus.
- 1 commerce vendu.
- 5 promesses de vente sont signées.

# SCPI LOGIPIERRE 7

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

Date de création : 27 novembre 1990

Visa AMF n° 10-32 en date du 14 septembre 2010

## CAPITAL

Au 01.01.2011

Capital nominal 28 579 040,00 €

Valeur de réalisation 3 711,21 €

Capitalisation (en valeur de réalisation) 38 993 683,47 €

Au 30.09.2011

Capital nominal 28 579 040,00 €

Capitalisation (en valeur de réalisation) 38 993 683,47 €

Nombre de parts 10 507

Nombre d'associés 2 376

## DISTRIBUTION / RENDEMENT

DIVIDENDE ANNÉE 2010 85,02 €

DIVIDENDE ANNEE 2011

1<sup>er</sup> semestre 30,00 €

revenus locatifs 28,14 €

revenus financiers \* 1,86 €

\* avant prélèvement libératoire de 31,30% en cas d'option

Versement dividende 1<sup>er</sup> semestre : 29 juillet 2011

Versement du solde (2<sup>ème</sup> semestre) en janvier 2012

## 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 €

## MARCHE DES PARTS

LA SOCIÉTÉ NE GARANTIT PAS LE RACHAT DES PARTS

Ordres de vente en attente au 30.09.2011 :

212 parts (soit 2,02% du nombre total des parts)

Transactions hors marché : 2 parts.

Le marché des parts de la SCPI Logipierre 7 sera à nouveau suspendu après l'ouverture d'une « fenêtre » réalisée sur le marché secondaire le 31 octobre 2011 et ce compte tenu de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 22 juin 2011 concernant la dissolution anticipée de la SCPI.

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

	2011	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.
En surface	76,03%	74,05%	74,86%	
En surface*	95,40%	93,84%	NS	
En loyer *	95,95%	93,64%	NS	

\* Hors immeubles de Nice et Cannes en cours de cession  
NS Non significatif compte tenu de la liquidation

### Taux d'encaissement des loyers

	2011	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.
	97,68%	97,18%	95,98%	

### Situation locative

Relocations (Néant)

### Locaux vacants

• Paris 14 <sup>ème</sup> - 4 allée des Hortensias	270 m² sur 1 545 m²
• Paris 15 <sup>ème</sup> - 59/61 rue Blomet	81 m² sur 1 028 m²
• Boirargues - Les Tangaras-Maragons	826 m² sur 5 708 m²
• Aigues Mortes - Le clos des Guardians	183 m² sur 1 095 m²
• Nice - 29 rue Guiglia	206 m² sur 636 m²
• Cannes - 30-32 rue Léon Noël	295 m² sur 295 m²
• Nice - 209 route de Bellet	1 238 m² sur 1 608 m²

## ETAT DE LA LIQUIDATION DU PATRIMOINE

Il est rappelé que l'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 juin 2011 a décidé la mise en liquidation de la totalité du patrimoine appartenant à votre société. Au 30 septembre 2011, la situation de chaque immeuble est la suivante :

### 30-32 rue Léon Noël à Cannes

- 32 appartements sont vendus.  
- 4 promesses de vente sont signées.  
Il reste 3 appartements à vendre.

### Les Hauts de Bellet à Nice

- 58 appartements/villas sont vendus.  
- 2 promesses de vente ont été signées.  
Il reste 6 appartements et 8 villas à vendre.

### Rue Guiglia à Nice

- 8 appartements sont vendus.  
- 1 promesse de vente est signée.  
Il reste 5 appartements à vendre.

### Rue Blomet Paris 15<sup>ème</sup>

11 appartements et un local commercial sont à vendre

### Rue Didot Paris 14<sup>ème</sup>

- 2 promesses de ventes ont été signées  
Il reste 21 appartements à vendre

### Rue de Cinsault- LATTES BOIRARGUES

61 appartements sont à vendre

### Chemin la Pataquière – AIGUES MORTES

21 appartements sont à vendre