



# Bulletin d'information

# Logipierre 1

Période analysée : 1<sup>er</sup> trimestre 2016  
Période de validité du 01.04 au 30.06.2016

Société Civile de Placement Immobilier

2016 - 01

## 1 Actualité

Avec une croissance économique en 2015 en accélération par rapport à 2014, le marché de l'immobilier résidentiel a connu un mieux, qu'il s'agisse des ventes d'immeubles neufs ou des transactions dans l'ancien. Cette reprise, portée par des taux d'intérêt toujours orientés à la baisse et des prix restés attractifs, semble se poursuivre en 2016.

Sur le marché de la location, les loyers de marché ne se sont pas redressés, mais certaines zones géographiques tendues, dont l'Île-de-France, restent toujours aussi porteuses et les loyers se tiennent, voire dans certains cas progressent, en respectant les dispositifs de la loi Alur.

Comme pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2015, votre SCPI a un solde positif entre les entrées et les sorties de locataires.

Le taux d'occupation financier à 93,24 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2016 est toujours obéré par l'immeuble de Nancy dont les appartements vacants ne sont pas reloués, afin d'optimiser l'arbitrage en cours.

Nous avons lancé, avec l'approbation de votre Conseil de Surveillance, une étude pour une sortie éventuelle de certains actifs de votre patrimoine qui deviennent non rentables, afin de se repositionner sur des actifs plus sécurisés et avec des rendements nets, après travaux, plus élevés.

Votre SCPI continue à avoir une politique de travaux importants, afin de mettre les actifs en conformité avec la législation en vigueur.

**La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance**

## 2 Chiffres clés

Nombre d'associés	2.742
Nombre de parts	262.525

Nombre d'immeubles	21
Surface	31.437 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés (HT / an)	5.412.284 €

Valeur nominale	200,00 €
Valeur de réalisation / part <small>au 31.12.15</small> <small>(Sous réserve d'approbation de l'Assemblée Générale)</small>	509,73 €
Valeur de reconstitution / part <small>au 31.12.15</small> <small>(Sous réserve d'approbation de l'Assemblée Générale)</small>	569,67 €
Prix d'exécution hors frais <small>au 31.03.16</small>	250,00 €
Prix d'exécution frais inclus <small>au 31.03.16</small>	271,50 €

Capital social <small>au 31.12.15</small>	52.505.000 €
Capital social <small>au 31.03.16</small>	52.505.000 €
Valeur de réalisation <small>au 31.12.15</small>	133.816.263 €
Capitalisation <small>selon le prix d'exécution frais inclus au 31.03.16</small>	71.275.537 €
Capitalisation <small>selon le prix d'exécution frais inclus au 31.12.15</small>	71.406.800 €

## 3 Situation locative

### Entrées (locaux mis en location)

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
60, quai du Havre - 76000 ROUEN	80	Habitation	15/02/2016
2 bis rue de Fontenelle - 76000 ROUEN (2 baux)	190	Habitation	janvier et février 2016
3-5-9 rue d'Harcourt - 76000 ROUEN	30	Habitation	11/01/2016
17 rue du Champrier - 92500 RUEIL-MALMAISON	45	Habitation	13/02/2016
33 rue Schapper - 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (2 baux)	90	Habitation	janvier et février 2016
14 rue de Castiglione - 75001 PARIS (2 baux)	170	Habitation	février et mars 2016
22 rue de Lyon - 75012 PARIS	95	Habitation	22/02/2016
4 rue des Chartreux - 75006 PARIS	65	Habitation	14/02/2016
19 rue Lebouteux - 75017 PARIS (2 baux)	93	Habitation	janvier 2016
3 place du Griffon - 69001 LYON (5 baux)	329	Habitation	janvier-février-mars 2016
1 ter rue de Navarre - 75005 PARIS	30	Habitation	23/03/2016
		<b>LOYERS H.T. / AN</b>	
<b>TOTAL DES LOCATIONS</b>		<b>211 776 €</b>	

### Sorties (nouveaux locaux vacants)

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
60, quai du Havre - 76000 ROUEN	60	Habitation	27/02/2016
3-5-9 rue d'Harcourt - 76000 ROUEN	80	Habitation	02/01/2016
48 rue Ybry - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	84	Habitation	27/02/2016
47 rue Saint-Dizier - 54000 NANCY	75	Habitation	08/01/2016
22 rue de Lyon - 75012 PARIS	14	Habitation	23/03/2016
19 rue Lebouteux - 75017 PARIS	45	Habitation	17/01/2016
3 place du Griffon - 69001 LYON	454	Habitation	janvier et février 2016
59-61 rue Vaneau - 75007 PARIS	84	Habitation	mars 2016
1 ter rue de Navarre - 75005 PARIS	30	Habitation	26/03/2016
		<b>LOYERS H.T. / AN</b>	<b>23/03/2016</b>
<b>TOTAL DES DÉPARTS</b>		<b>139 484 €</b>	

### Taux d'occupation financier

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

En loyer	1 <sup>er</sup> trim.
2015	93,44 %
2016	93,24 %

### Encaissement des loyers

Le montant des loyers encaissés au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2016 s'élève à 1.403.427 € contre 1.438.609 € au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015.

## 4 Patrimoine

### Investissement

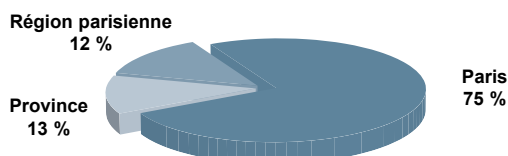
Aucun investissement n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

### Arbitrage

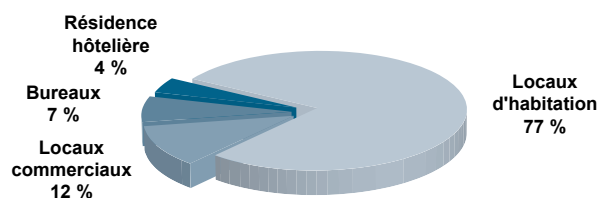
Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

### Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2015)

#### Par répartition géographique



#### Par nature



## 5 Distribution des Revenus

### Acomptes semestriels

Dividende 2016	1 <sup>er</sup> semestre	2 <sup>er</sup> semestre
Date de mise en paiement	Juillet 2016	Janvier 2017

## 6 Marché secondaire

### Confrontation des ordres d'achat et de vente

Date de confrontation	Parts inscrites à l'achat	Parts inscrites à la vente	Parts exécutées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur * (frais inclus)
29.01.2016	241	279	106	250,46 €	272,00 €
29.02.2016	433	341	277	250,46 €	272,00 €
31.03.2016	206	309	91	250,00 €	271,50 €

\* Prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5 % + commission de cession de 3 % HT (3,60 % TTC au taux en vigueur au 01.01.2014).

474

### Situation du registre après confrontation du 31.03.2016

Les cinq prix les plus élevés à l'achat et les plus faibles à la vente

Parts inscrites à l'achat	Prix offerts (hors frais)	Parts inscrites à la vente
-	250,46 €	13
-	250,00 €	141
30	247,70 €	-
25	245,12 €	-
60	231,22 €	-

### Calendrier des prochaines confrontations

Mardi 31 mai 2016  
 Jeudi 30 juin 2016  
 Vendredi 29 juillet 2016  
 Mercredi 31 août 2016

Les donneurs d'ordres d'achat sont informés que leur chèque sera encaissé dès réception pour respecter les modalités de couverture des ordres. La date-limite pour la réception des ordres et des fonds est fixée à deux jours ouvrés (à 16h00) avant la date de la confrontation.

Ordres de vente en attente au 31.03.2016 : 218 parts (soit 0,08 % du nombre total de parts)

Transactions hors marché au cours de ce trimestre : 235 parts.

**La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts.**

### Pour votre information

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 également disponibles sur le site [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) dans la rubrique "carnet d'ordres" de la SCPI LOGIPIERRE 1, ainsi que le dernier prix d'exécution connu. Les formulaires de mandat d'achat ou de vente sont disponibles sur simple demande auprès de FIDUCIAL Gérance ou sur le site Internet. Les ordres d'achat sont exprimés en prix maximum frais inclus et les ordres de vente en prix minimum hors frais. La confrontation se fait sur le prix hors frais.

Pour souscrire des parts, le Service Commercial est joignable 01 49 07 86 80 ou à l'adresse suivante : [souscriptions.fiducial.gerance@fiducial.fr](mailto:souscriptions.fiducial.gerance@fiducial.fr)  
 Le Service Associés est joignable au 01 49 97 56 80 ou à l'adresse suivante : [gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr)

## 7 Informations générales

### 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. À 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 revenus sont versés sous forme d'acomptes semestriels dont le 2<sup>ème</sup> est versé en janvier de l'année suivante. Le dividende est acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la SCPI au dernier 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

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 d'eau, d'électricité, de gaz, de fournisseur d'accès Internet ou de téléphone fixe).
- Pour les modifications de domiciliation bancaire, prière de joindre un R.I.B. informatisé avec IBAN et code BIC.

## 8 Actualité fiscale

### Demande de dispense de prélèvement à la source

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 2016 pour les revenus versés en 2017. 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 %.

## 9 Impôt de solidarité sur la fortune (ISF)

Les associés concernés par cet impôt déclaratif doivent évaluer eux-mêmes, et sous leur responsabilité, leur patrimoine détenu en parts de SCPI au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. À titre indicatif, il est rappelé que le prix d'exécution de la part au 31 décembre 2015 était de 250,46 € net vendeur. Il est conseillé aux associés concernés de conserver, à titre de justificatif, les bulletins trimestriels d'information dans lesquels sont publiés les prix d'exécution des parts, s'ils s'y réfèrent pour l'évaluation de leurs parts.

## 10 Assemblée générale 2016

L'assemblée générale de la SCPI LOGIPIERRE 1 se déroulera au siège social de la Société : 41 rue du Capitaine Guynemer à COURBEVOIE (92400) le **mercredi 15 juin 2016 à 9h30**.

Les documents (convocation, bulletin de vote, rapport annuel) vous seront adressés courant mai 2016.

Au cas où vous seriez dans l'impossibilité d'assister à cette assemblée, nous vous remercions par avance de bien vouloir nous retourner, dans l'enveloppe jointe, avant la date limite, le formulaire de vote par correspondance ou par procuration, dûment complété, daté et signé.

## 11 Fonctionnement du marché secondaire

### Inscription des ordres d'achat et de vente

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

Les ordres, pour être enregistrés et participer à une confrontation, doivent être réguliers et complets (qualités et droits du ou des signataire(s), 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 document délivré par la Société de Gestion et intitulé "*Mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières*" dûment rempli et signé.

Les ordres d'achat sont accompagnés du règlement libellé à l'ordre de la SCPI LOGIPIERRE 1.

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 de l'ordre de vente est de 12 mois, prorogable de 12 mois maximum sur demande expresse du donneur d'ordre. La durée de validité de l'ordre d'achat est de 12 mois maximum, toutefois, le donneur d'ordre peut y indiquer une date limite de validité et préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

### Cession de gré à gré

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés.

Prévoir à la charge de l'acquéreur :

- les droits d'enregistrement de 5 %,
- un droit fixe de 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 92,40 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

SCPI LOGIPIERRE 1 : Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe type "Habitation" - Visa de l'Autorité des Marchés Financiers n° 10-30 en date du 14 septembre 2010  
FIDUCIAL Gérance : 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