



# Bulletin d'information

# Logipierre 1

Période analysée : 2<sup>ème</sup> trimestre 2016  
Période de validité du 01.07 au 30.09.2016

Société Civile de Placement Immobilier

2016 - 02

## 1 Actualité

L'embellie du marché du logement, entamée en 2015, s'est poursuivie au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2016, soutenue par une forte production de crédits à l'habitat dans un contexte de taux historiquement bas, ainsi que par une reprise progressive de la production de logements neufs. Les ventes de logements anciens ont continué à progresser, à un rythme moins soutenu toutefois qu'en 2015. Le marché locatif résidentiel privé a continué à se redresser, avec des disparités notables selon les régions. Globalement, l'immobilier résidentiel retrouve une meilleure orientation et de nouvelles perspectives de croissance.

Le solde des entrées et des sorties au 2<sup>ème</sup> trimestre 2016 est négatif. En conséquence, le TOF du 2<sup>ème</sup> trimestre 2016 s'érode très légèrement par rapport au même trimestre de 2015 (92,72 % contre 92,89 %).

L'acompte semestriel sur les revenus de 2016 s'est élevé à 5,40 €. Il a été versé le 29 juillet 2016.

Le marché secondaire des parts a été peu actif et le prix d'exécution a été stable ce trimestre.

En ce qui concerne l'immeuble mixte de la rue Saint Dizier à Nancy, des discussions sont en cours avec différents prospects en vue de la cession concomitante de l'actif commercial détenu par Sélectipierre 2 et des appartements propriété de Logipierre 1. Bien que les caractéristiques techniques de ces actifs et les contraintes réglementaires soient des facteurs de décote, votre Société de Gestion est optimiste quant à l'aboutissement de ces discussions, compte tenu de la qualité de l'emplacement.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

## 2 Chiffres clés

Nombre d'associés	2.728
Nombre de parts	262.525

Nombre d'immeubles	21
Surface	31.437 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés (HT / an)	5.593.199 €

Valeur nominale	200,00 €
Valeur de réalisation / part au 31.12.15	509,73 €
Valeur de reconstitution / part au 31.12.15	569,67 €
Prix d'exécution hors frais au 30.06.16	251,80 €
Prix d'exécution frais inclus au 30.06.16	273,45 €

Capital social au 31.12.15	52.505.000 €
Capital social au 30.06.16	52.505.000 €
Valeur de réalisation au 31.12.15	133.816.263 €
Capitalisation selon le prix d'exécution frais inclus au 30.06.16	71.787.461 €
Capitalisation selon le prix d'exécution frais inclus au 31.12.15	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	70	Habitation	20/05/2016
3-5-9 rue d'Harcourt - 76000 ROUEN	32	Habitation	25/04/2016
17 rue du Champrier - 92500 RUEIL-MALMAISON	75	Habitation	09/04/2016
33 rue Schapper - 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	77	Habitation	01/05/2016
14 rue de Castiglione - 75001 PARIS	15	Habitation	01/04/2016
14 rue de Castiglione - 75001 PARIS	123	Bureaux	01/05/2016
19 rue Leboutoux - 75017 PARIS	38	Habitation	01/06/2016
3 place du Griffon - 69001 LYON (2 baux)	122	Habitation	18/04/2016 - 26/04/2016
		<b>LOYERS H.T. / AN</b>	
<b>TOTAL DES LOCATIONS</b>		<b>110 196 €</b>	

### Sorties (nouveaux locaux vacants)

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
60, quai du Havre - 76000 ROUEN	79	Habitation	01/05/2016
2 rue de Fontenelle - 76000 ROUEN	105	Habitation	02/04/2016 - 11/06/2016
3-5-9 rue d'Harcourt - 76000 ROUEN (3 baux)	161	Habitation	avril-mai 2016
17 rue du Champrier - 92500 RUEIL-MALMAISON	121	Habitation	01/04/2016 - 04/06/2016
33 rue Schnapper - 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	90	Habitation	24/06/2016 - 01/05/2016
14 rue de Castiglione - 75001 PARIS	123	Bureaux	01/05/2016
19 rue Leboutoux - 75017 PARIS	38	Habitation	22/04/2016
3 place du Griffon - 69001 LYON	122	Habitation	08/04/2016 - 17/04/2016
1 ter rue de Navarre - 75005 PARIS	57	Habitation	24/05/2016
		<b>LOYERS H.T. / AN</b>	
<b>TOTAL DES DÉPARTS</b>		<b>163 450 €</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.	2 <sup>ème</sup> trim.
2015	93,44 %	92,89 %
2016	93,24 %	92,72 %

### Encaissement des loyers

Le montant des loyers encaissés au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre 2016 s'élève à 1.490.990 € contre 1.403.427 € au 1<sup>er</sup> trimestre 2016.

## 4 Patrimoine

### Investissement

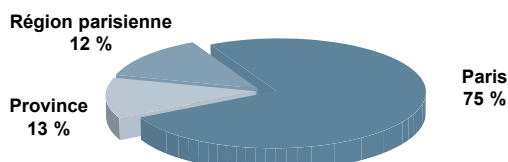
Aucun investissement n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

### Arbitrage

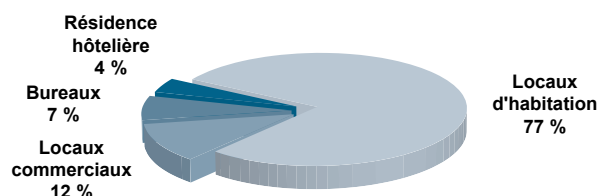
Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

### 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
Recettes locatives	5,40 €
Produits financiers *	0,00 €
Acompte total	5,40 €
Date de mise en paiement	29 juillet 2016

\* avant prélèvement de 39,50 %

## 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)
29.04.2016	752	350	286	251,50€	273,13 €
31.05.2016	550	184	120	251,50 €	273,13 €
30.06.2016	1 113	331	267	251,80 €	273,45 €

\* 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).

673

### Situation du registre après confrontation du 30.06.2016

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
-	271,00 €	4
-	260,00 €	60
167	252,30 €	-
119	250,46 €	-
60	231,22 €	-

### Calendrier des prochaines confrontations

Mercredi 31 août 2016  
Vendredi 30 septembre 2016  
Lundi 31 octobre 2016  
Mercredi 30 novembre 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 30.06.2016 : 64 parts (soit 0,02% du nombre total de parts)

Transactions hors marché au cours de ce trimestre : 68 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 : [commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr](mailto:commercial.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 Assemblée générale 2016

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Société s'est tenue le 15 juin 2016.

L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une majorité : de 95,09% à 99,86%).

Le Conseil de Surveillance a été renouvelé partiellement au cours de cette assemblée. Sur quinze associés se présentant à la fonction de membre du Conseil de Surveillance, vous avez reconduit pour une durée de trois ans les mandats de trois membres sortants :

- Monsieur Jean-Pierre OEUVRARD,
- La société VALORIM PARTICIPATIONS représentée par Madame Edith BOISSERON,
- Monsieur Alby SCHMITT ;

Et élu pour une durée de trois ans trois associés faisant acte de candidature :

- La société BRUNEL FONCIERE représentée par Monsieur Michel PRATOUCY,
- Monsieur Pierre-Yves BOULVERT,
- La société PER représentée par Monsieur Jean-Marie PICHARD.

La Société de Gestion remercie, d'une part, les associés qui lui ont renouvelé leur confiance en approuvant les résolutions présentées et, d'autre part, Monsieur Hervé PENE de l'accomplissement de ses fonctions au sein du Conseil de Surveillance pendant toutes ces années.

## 10 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, prorogeable 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.