



Bulletin d'information

Logipierre 1

Période analysée : 4^{ème} trimestre 2015
Période de validité du 01.01 au 31.03.2016

Société Civile de Placement Immobilier

2015 - 04

1 Actualité

En 2015, le marché immobilier résidentiel a retrouvé une part du dynamisme perdu depuis plusieurs années, consécutif à la baisse des prix. Nous constatons depuis le deuxième semestre une stagnation des prix.

Sous l'effet des taux de crédit toujours très bas et des prix qui se sont stabilisés, le nombre de transactions dans le logement existant a retrouvé un rythme tout à fait convenable.

L'encadrement des loyers décidé par la loi ALUR, et mis en œuvre à Paris depuis le 1^{er} août 2015, n'a pas eu d'impact significatif sur les loyers du patrimoine de votre SCPI.

Votre SCPI a supporté des travaux importants sur certains immeubles et notamment celui de la rue Leboutoux à Paris 17^{ème}. Les canalisations d'eau de cet immeuble ont dû être remplacées en intégralité, ce qui a entraîné une non-relocation des appartements vacants tant que les travaux n'étaient pas réalisés.

Par ailleurs, en accord avec votre Conseil de Surveillance, la Société de Gestion a mis en vente l'immeuble de Nancy. Les relocations ont été suspendues, afin de vendre cet actif dans les meilleures conditions.

Au dernier trimestre, le solde des entrées et sorties de locataires a été positif. Les perspectives de résultats 2016 s'annoncent meilleures.

C'est pourquoi, la Société de Gestion a décidé le maintien du dividende annuel à 11,10 € par part, ce qui est tout à fait conforme aux prévisions.

L'équipe de la Société de Gestion vous adresse ses meilleurs vœux et vous souhaite une excellente année 2016.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

2 Chiffres clés

Nombre d'associés	2.748
Nombre de parts	262.525

Nombre d'immeubles	21
Surface	31.437 m ²
Loyers quittancés (HT / an)	5.610.760 €

Valeur nominale	200,00 €
Valeur de réalisation / part au 31.12.14	447,25 €
Valeur de reconstitution / part au 31.12.14	499,64 €
Prix d'exécution hors frais au 31.12.15	250,46 €
Prix d'exécution frais inclus au 31.12.15	272,00 €

Capital social au 31.12.14	52.505.000 €
Capital social au 31.12.15	52.505.000 €
Valeur de réalisation au 31.12.14	117.414.981 €
Capitalisation selon le prix d'exécution frais inclus au 31.12.14	66.943.875 €
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 ²	NATURE	DATE D'EFFET
60, quai du Havre - 76000 ROUEN (2 baux)	80	Habitation	16/10/2015-15/12/2015
3/5/9, rue d'Harcourt - 76000 ROUEN	76	Habitation	05/10/2015
17, rue du Champrier - 92500 RUEIL MALMAISON (2 baux)	110	Habitation	16/10/2015-15/11/2015
14 rue de Castiglione - 75001 PARIS (3 baux)	270	Habitation	octobre 2015
22 rue de Lyon - 75012 PARIS (2 baux)	135	Habitation	01/10/2015-15/11/2015
19 rue Leboutoux - 75017 PARIS (3 baux)	142	Habitation	novembre-décembre 2015
3 place du Griffon - 69001 LYON	42	Habitation	10/11/2015
		LOYERS H.T. / AN	
TOTAL DES LOCATIONS		192 022 €	

Sorties (nouveaux locaux vacants)

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
60, quai du Havre - 76000 ROUEN	50	Habitation	15/12/2015
17, rue du Champrier - 92500 RUEIL MALMAISON (2 baux)	120	Habitation	01/10/2015-01/11/2015
33 rue Schnapper - 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (2 baux)	110	Habitation	01/10/2015-09/11/2015
14 rue de Castiglione - 75001 PARIS (2 baux)	119	Habitation	07/11/2015-07/12/2015
22 rue de Lyon - 75012 PARIS	95	Habitation	02/12/2015
19 rue Leboutoux - 75017 PARIS	95	Habitation	07/10/2015
3 place du Griffon - 69001 LYON	42	Habitation	28/10/2015
		LOYERS H.T. / AN	
TOTAL DES DÉPARTS		128 256 €	

4 Patrimoine

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 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
2014	95,16 %	95,09 %	95,19 %	94,20 %
2015	93,44 %	92,89 %	92,43 %	94,00 %

Investissement

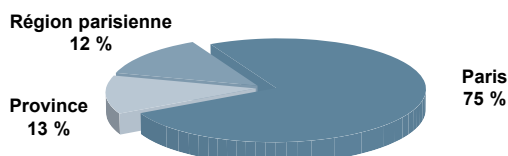
Aucun investissement n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

Arbitrage

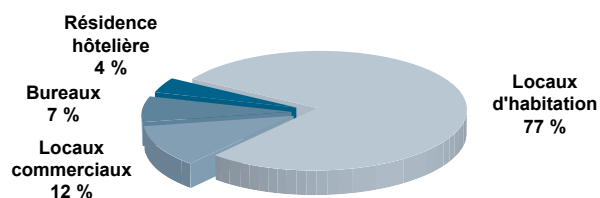
Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

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

Par répartition géographique



Par nature



5 Distribution des Revenus

Acomptes trimestriels

Dividende 2015	1 ^{er} semestre	2 ^{er} semestre
Recettes locatives	5,38 €	5,69 €
Produits financiers *	0,02 €	0,01 €
Acompte total	5,40 €	5,70 €
Date de paiement	31 juillet 2015	29 janvier 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)
30.10.2015	325	75	75	246,78 €	268,00 €
30.11.2015	461	178	178	250,46 €	272,00 €
31.12.2015	358	135	135	250,46 €	272,00 €

* 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).

388

Situation du registre après confrontation du 31.12.2015

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
64	250,46 €	-
25	245,12 €	-
18	243,00 €	-
10	235,73 €	-
10	234,99 €	-

Calendrier des prochaines confrontations

Lundi 29 février 2016
Jeudi 31 mars 2016
Vendredi 29 avril 2016
Mardi 31 mai 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.

Aucune demande de retrait en attente au 31.12.2015.
Aucune transaction hors marché au cours de ce trimestre.

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 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
Le Service Associés est joignable au 01 49 97 56 80 ou à l'adresse suivante : 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^{ème} 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 EDF, facture téléphone, etc ...).
- 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^{er} 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^{er} 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

Le Conseil de Surveillance de votre SCPI se compose de dix (10) membres nommés par l'Assemblée Générale pour trois (3) ans;

Cette année, six (6) mandats arrivent à échéance à l'issue de la prochaine Assemblée Générale dont la date sera précisée dans le prochain bulletin d'information.

Les associés souhaitant faire acte de candidature sont invités à adresser à la Société de Gestion, FIDUCIAL Gérance, 41 avenue Gambetta - CS 50002 - 92928 LA DÉFENSE CEDEX, le **15 mars 2016 au plus tard**, leur dossier de candidature devant comporter un **curriculum vitae** mentionnant :

- leurs nom, prénom(s), date et lieu de naissance,
- nombre de parts détenues,
- références professionnelles et activités des cinq (5) dernières années.

Ces renseignements seront communiqués aux associés.

Il est rappelé que tout candidat doit avoir **moins de soixante-quinze (75) ans et être titulaire de dix (10) parts au moins**.

Aux termes de la réglementation en vigueur, la demande d'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée ne sera prise en considération que si elle émane d'associés détenant un nombre de parts minimum défini par l'article R 214-138 du Code Monétaire et Financier et si elle est adressée au siège social par lettre recommandée avec accusé de réception ou par voie électronique vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'Assemblée. Cette demande d'inscription doit être accompagnée du texte des projets de résolutions, assorti d'un exposé des motifs.

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 "Déclaration relative à l'imposition sur la plus-value immobilière" 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.