

Éditorial

Votre BTI évolue, cette nouvelle version se veut plus lisible et plus riche en informations.

Après une année 2016 très dynamique, les premiers mois de 2017 montrent une activité toujours très bien orientée, avec des volumes de vente qui se maintiennent à un niveau très soutenu, et des prix qui poursuivent leur progression (+3 % sur 1 an), sans que la demande ne fléchisse. Les conditions de crédit restent très favorables malgré les légères augmentations de taux appliquées depuis fin 2016. La reprise du marché du neuf continue à s'affirmer (+16 % pour les permis de construire, +13 % pour les mises en chantier), soutenue notamment par les dispositifs fiscaux. Les stocks se résorbent malgré des prix en hausse. Les perspectives 2017 restent néanmoins soumises aux aléas du calendrier électoral en France et en Europe.

En concertation avec les membres du Conseil de Surveillance, la stratégie de votre SCPI est à l'étude.

Différentes perspectives d'avenir sont envisageables et ont été évoquées lors du dernier Conseil de surveillance dont la réunion s'est tenue le 13 mars 2017, à savoir :

- le développement de la SCPI en la faisant évoluer vers un produit de placement en logement "prime", et le passage en capital variable ;
- la fusion avec une autre SCPI "prime" ;
- la scission ou la liquidation partielle de la SCPI afin qu'elle devienne une SCPI de "pur prime parisien" ;
- la transformation juridique en OPCI, FPI, ou SCI ;
- la liquidation si aucune des précédentes options n'est satisfaisante.

En tout état de cause, une redynamisation du marché des parts est en cours afin d'avoir une meilleure visibilité pour déterminer la stratégie à adopter.

Une prochaine réunion du Conseil de Surveillance pour poursuivre cette étude est prévue.

Le nouveau site internet de FIDUCIAL Gérance vous permet de télécharger votre bordereau de déclaration fiscale 2016. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



51, rue de Monceau à Paris 8^{ème}

Chiffres clés



95 M€
capitalisation

selon le prix d'exécution frais inclus au 31.03.17



2 719
associés

au 31.03.17



8,80 €
dividende

annuel 2016



3,01 %
taux DVM

au 31.12.16



361 €
prix d'exécution

frais inclus au 31.03.17



532,80 €
valeur de réalisation
par part

sous réserve d'approbation de l'Assemblée Générale

Assemblée Générale 2017

L'Assemblée Générale de la SCPI LOGIPIERRE 1 se déroulera au siège social de la Société Tour Lotus - 41, rue du Capitaine Guynemer à Courbevoie (92400) :

le lundi 26 juin 2017 à 10h30

Les documents (convocation, bulletin de vote, rapport annuel) vous seront adressés fin mai / début juin 2017.

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.

Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	21
Surface	31 437 m ²
Nombre de locataires	358
Loyers quittancés (HT/an)	5,4 M€

Situation locative du trimestre



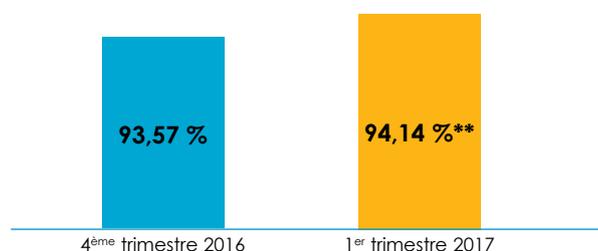
Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
17, rue du Champrier - 92500 Rueil Malmaison	75 - 80	Habitation	01/02/2017
33, rue Schnapper - 78100 St Germain En Laye	36	Habitation	24/03/2017
14, rue Castiglione - 75001 Paris	190	Habitation	01/03/2017
22, rue de Lyon - 75012 Paris	14 - 30	Habitation	15/02/2017 - 11/02/2017
3, place du Griffon - 69001 Lyon	72 - 74 - 70	Habitation	04/01 - 03/01 - 21/01
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		136 680 €	

Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
60, quai du Havre - 76000 Rouen	45	Habitation	10/03/2017
3-5-9, rue d'Harcourt - 76000 Rouen	33	Habitation	10/03/2017
33, rue Schnapper - 78100 St Germain En Laye	36	Habitation	21/01/2017
3, place du Griffon - 69001 Lyon	74 - 70	Habitation	01/01/2017 - 21/01/2017
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		33 559 €	

Taux d'occupation financier trimestriel *

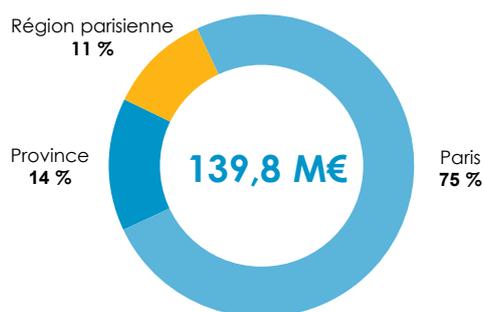


* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

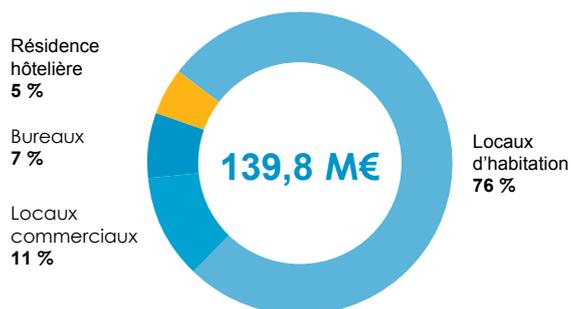
** Taux hors immeuble en arbitrage : 96,38 %

Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2016)



Répartition géographique



Répartition par destination

Investissements / Arbitrages



Investissement

Aucun investissement n'a été réalisé au cours du trimestre.

Arbitrages

- L'immeuble non stratégique de la rue St Dizier à Nancy (54), fait l'objet d'une offre d'acquisition en bloc assortie de différentes conditions.
- L'immeuble non stratégique de Rouen est à l'arbitrage.



© Photo : Christophe ALDEBERT

17, rue du Champrier à Rueil Malmaison (92)

Distribution des revenus



Acomptes semestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2017	RAPPEL 2016
1 ^{er} semestre	juillet 2017	-	5,40 € /part
2 ^{ème} semestre	janvier 2018	-	3,40 € /part
TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS		€ /part	8,80 € /part

Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2016 (source FIDUCIAL Gérance)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	13,51 %

DVM - Taux de distribution sur valeur de marché

AU 31.12	2012	2013	2014	2015	2016
Dividende en €* dont % des revenus non récurrents	11,52 0 %	11,10 0 %	11,10 0 %	11,10 0 %	8,80 € 0 %
Prix de part moyen de l'année en €	275,45 €	263,26 €	254,80 €	264,16 €	292,14 €
DVM**	4,18 %	4,22 %	4,36 %	4,20 %	3,01 %

* Avant prélèvement

** Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) 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 distribuées),
- par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n.



14, rue de Castiglione à Paris 1^{er}

© Photo : Christophe AUDEBERT

Marché des parts

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts



Marché secondaire

DATE DE CONFRONTATION	PARTS ÉCHANGÉES	PRIX D'EXÉCUTION (HORS FRAIS)	PRIX ACQUÉREUR * (FRAIS INCLUS)
31.01.2017	262	332,41 €	361,00 €
28.02.2017	323	302,03 €	328,00 €
31.03.2017	179	332,41 €	361,00 €
1^{er} trimestre	764	319,57 € **	347,05 € **

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

** Prix de part moyen de la période, pondéré par le nombre de parts acquises ou cédées au cours des échanges successifs.

Ordre de vente en attente au 31.03.2017 : 117 parts
(soit 0,04 % du nombre total de parts)

Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 1^{er} trimestre 2017.

Évolution du capital

Nominal de la part : 200 €

DATE	01.01.2017	31.03.2017	30.06.2017	30.09.2017	31.12.2017
Nombre de parts	262 525	262 525			
Montant du capital nominal	52 505 000 €	52 505 000 €			

CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

Mercredi 31 mai 2017
Vendredi 30 juin 2017
Lundi 31 juillet 2017

La couverture des ordres d'achat se fait de préférence par virement. En cas de couverture par chèque, 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.

POUR TOUT RENSEIGNEMENT OU ACHAT DE PARTS

✓ **Service Commercial** : 01 49 97 56 54
commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr

✓ **Service Associés** : 01 49 97 56 80
gestion.associes.scpi@fiducial.fr



Restriction US PERSON

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 », même par voie de succession.

Données associés

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, ...) :

- merci d'adresser directement au Service Associés de FIDUCIAL Gérance

vosre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement :

- Pour les changements d'adresse : un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture d'eau, d'électricité, de gaz, de fournisseur d'accès Internet ou de téléphonique fixe).
- Pour les modifications de domiciliation bancaire : un RIB informatisé avec IBAN et code BIC.

• vous pouvez également adresser votre demande via votre espace dédié du site Internet de la Société de Gestion www.fiducial-gerance.fr (Rubrique « Mon compte » / « Signaler un changement »).

Toute demande de modification doit parvenir à la Société de Gestion avant la fin de chaque trimestre civil afin d'être pris en compte lors de la prochaine distribution.

Actualité fiscale

Demande de dispense de prélèvement à la source

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 %.

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, le prix d'exécution de la part au 31 décembre 2016 était de 469,61 € 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.

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.

La couverture des ordres d'achat se fait de préférence par virement sur le compte de LOGIPIERRE 1 (BRED, IBAN: FR76 1010 7001 1800 3535 8554 976, BIC: BREDFRPPXXX). Si les donneurs d'ordre optent pour une couverture par chèque, l'ordre d'achat devra être accompagné du régleme nt 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.

Le règlement de la vente de parts sera effectué dans un délai maximum de 15 jours ouvrés à compter de la date de confrontation. **Pour un règlement plus rapide et plus sécurisé, un RIB devra être joint à l'ordre de vente.**

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.