



Bulletin d'information

Logipierre 1

Période analysée : 3^{ème} trimestre 2016
Période de validité du 01.10 au 31.12.2016

Société Civile de Placement Immobilier

2016 - 03

1 Editorial

Sur le marché des bureaux, la demande placée a continué à progresser, aussi bien en Île-de-France qu'en région. Les loyers sont de moins en moins discutés par les utilisateurs sur les secteurs et les créneaux de surfaces les plus prisés. Sur ces mêmes secteurs, les taux de vacance se sont nettement réduits. Les investissements en immobilier d'entreprise, après le record de 2015, se maintiennent à un niveau très élevé, supérieur à la moyenne décennale. Les taux de rendement ont atteint leur point le plus bas de la décennie, aussi bien en bureaux qu'en commerces. La demande des investisseurs, portée notamment par la collecte des SCPI, reste très supérieure à l'offre.

La gouvernance de FIDUCIAL Gérance a évolué, Thierry GAIFFE a rejoint la Direction Générale et, Guirec PENHOAT a été nommé Président du Conseil d'Administration.

Votre Société de Gestion a présenté lors du Conseil de Surveillance du 25 octobre 2016 les orientations stratégiques pour les années à venir de LOGIPIERRE 1. La stratégie proposée est de conserver le profil de **SCPI "immobilier résidentiel prime"** et de le développer. Cette stratégie se décline en quatre volets : la valorisation et le rajeunissement du patrimoine par l'acquisition d'actifs résidentiels patrimoniaux, l'arbitrage des actifs non-stratégiques, la relance maîtrisée de la collecte auprès de réseaux spécialisés et la mise en place d'une ligne de crédit revolving pour anticiper les investissements.

Cette stratégie passe par la transformation de votre SCPI à capital fixe en capital variable afin de lui permettre de continuer à se développer, lui permettre d'assurer progressivement la suppression de la décote du prix de la part (prix de la part reflétant le prix du marché immobilier), une plus grande liquidité du marché des parts et une mutualisation plus grande du risque locatif.

Après échanges, le Conseil de Surveillance a pris acte de cette stratégie et a demandé la création d'un groupe de travail afin d'examiner courant début 2017 les modalités pratiques et les conséquences de sa mise en œuvre.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

2 Chiffres clés

Nombre d'associés	2.720
Nombre de parts	262.525

Nombre d'immeubles	21
Surface	31.437 m ²
Loyers quittancés (HT / an)	5.507.938 €

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 30.09.16	263,35 €
Prix d'exécution frais inclus au 30.09.16	286,00 €

Capital social au 31.12.15	52.505.000 €
Capital social au 30.09.16	52.505.000 €
Capitalisation selon le prix d'exécution frais inclus au 30.09.16	75.082.150 €
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)	88	Habitation	10/08/2016-12/08/2016
2 bis rue de Fontenelle - 76000 ROUEN (3 baux)	140	Habitation	01/09/2016-19/09/2016
33 rue Schapper - 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	36	Habitation	01/09/2016
19 rue Leboutoux - 75017 PARIS (3 baux)	183	Habitation	août-septembre 2016
51 rue de Monceau - 75008 PARIS	210	Habitation	01/09/2016
1 ter rue de Navarre - 75005 PARIS	31	Habitation	01/09/2016
3/5/9 rue d'Harcourt - 76000 ROUEN (3 baux)	113	Habitation	septembre 2016
		LOYERS H.T. / AN	
TOTAL DES LOCATIONS		182 484 €	

Sorties (nouveaux locaux vacants)

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
60, quai du Havre - 76000 ROUEN	88	Habitation	16/07/2016-10/08/2016
2 rue de Fontenelle - 76000 ROUEN	90	Habitation	01/07/2016-26/07/2016
3-5-9 rue d'Harcourt - 76000 ROUEN	33	Habitation	01/09/2016
17 rue du Champrier - 92500 RUEIL-MALMAISON	155	Habitation	07/07/2016-14/09/2016
33 rue Schnapper - 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	36	Habitation	26/08/2016
14 rue de Castiglione - 75001 PARIS	50	Habitation	19/09/2016
3 place du Griffon - 69001 LYON	136	Habitation	15/07/2016-01/09/2016
1 ter rue de Navarre - 75005 PARIS	59	Habitation	22/07/2016-01/09/2016
51 rue de Monceau - 75008 PARIS	170	Habitation	26/07/2016
48 rue Ybry - 92200 NEUILLY SUR SEINE	66	Habitation	06/08/2016
22 rue de Lyon	30	Habitation	30/07/2016
		LOYERS H.T. / AN	
TOTAL DES DÉPARTS		174 861 €	

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.
2015	93,44 %	92,89 %	92,43 %
2016	93,24 %	92,72 %	92,01 %

4 Patrimoine

Investissement

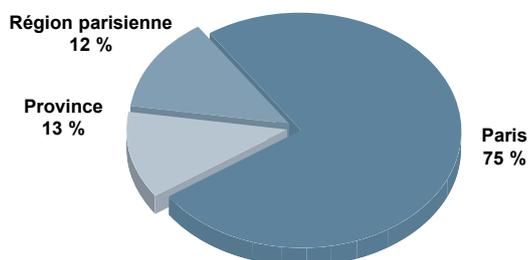
Aucun investissement n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

Arbitrage

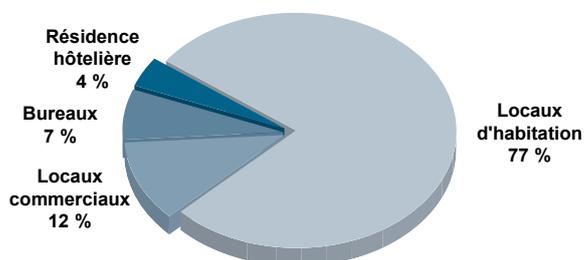
L'actif de NANCY SAINT DIZIER fait l'objet d'une négociation avancée avec un candidat acquéreur.

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 ^{er} 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)
29.07.2016	1 517	223	219	260,00 €	282,36 €
31.08.2016	1 426	152	100	255,06 €	277,00 €
30.09.2016	1 219	98	82	263,35 €	286,00 €

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

401

Situation du registre après confrontation du 30.09.2016

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
-	270,00 €	12
366	263,35 €	-
18	262,43 €	-
60	261,51 €	-

Calendrier des prochaines confrontations

Mercredi 30 novembre 2016
Vendredi 30 décembre 2016
Mardi 31 janvier 2017
Mardi 28 février 2017

La couverture des ordres d'achat se fait de préférence par virement ou 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.

Ordres de vente en attente au 30.09.2016 : 16 parts (soit 0,01 % du nombre total de parts)

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 tout renseignement ou achat de parts, le Service Commercial est joignable au 01 49 97 56 54 ou à l'adresse suivante : 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

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 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^{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 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 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.

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.

10 À propos de FIDUCIAL Gérance

FIDUCIAL Gérance est un des principaux acteurs du marché des SCPI indépendantes avec 1,7 milliard d'euros d'actifs gérés, répartis sur dix SCPI et six Groupements Forestiers. FIDUCIAL Gérance se positionne parmi les principaux groupes de gestion de SCPI indépendants et figure parmi les grands gérants de SCPI de "Commerces" (FICOMMERCE, BUROBOUTIC et BTP IMMOBILIER) avec une part de marché représentant plus de 25 % dans cette catégorie.

Plus d'information sur www.fiducial-gerance.fr.