

Éditorial

L'année 2017 a été comme prévu un excellent millésime pour les marchés résidentiels, portés par la croissance mondiale et le retour de la confiance. Les ventes de logements anciens ont atteint un volume historique, avec 970.000 transactions pour l'ensemble du marché français, en hausse de 15 % sur 2016 et de 30 % depuis 4 ans. La hausse des prix s'est encore accentuée (+3,9 % pour la France, +4,8 % pour l'Île-de-France). Le marché locatif résiste moins bien, avec un taux de vacance en progression (8 % du parc national) et des loyers qui stagnent. Dans ce contexte, les perspectives 2018 restent positives.

Le Taux d'Occupation Financier de LOGIPIERRE 1 au 4^{ème} trimestre 2017 s'élève à 92,24 %.

Depuis plusieurs mois une réflexion a été engagée sur le devenir de votre SCPI LOGIPIERRE 1. À ce titre, plusieurs options ont été envisagées par la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance :

- Relancer le développement de votre SCPI en arbitrifiant certains actifs à maturité ou non stratégiques et en engageant des travaux d'amélioration sur d'autres actifs pour ré investir progressivement dans des biens d'habitation « prime » sur Paris. L'objectif est de pouvoir réaliser des plus-values régulières et d'obtenir une performance conforme au marché de l'immobilier résidentiel prime parisien.
- Mettre en dissolution anticipée votre SCPI afin de réaliser, selon des modalités à définir, la totalité de son patrimoine en remboursant, sous forme d'acomptes successifs, les associés de LOGIPIERRE 1 et ainsi leur permettre de bénéficier des plus values latentes importantes accumulées ces dernières années.

Le Conseil de Surveillance a émis un avis favorable à la dissolution de votre SCPI le 24 janvier 2018. Ce point sera soumis au vote d'une Assemblée Générale Mixte au mois de juin prochain. Quelle que soit la décision prise, elle aura un impact sensible sur la valeur de la part. Pour cette raison, les associés qui souhaiteraient initier une demande de cession de leurs parts sont invités à se rapprocher de l'équipe commerciale afin d'obtenir des renseignements complémentaires nécessaires à leur prise de décision.

Les équipes et la Direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent une excellente année 2018. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



© Photo : Christophe Auzebert

51, rue de Monceau à Paris 8^{ème}

Chiffres clés



133,7 M€
capitalisation

selon le prix d'exécution frais inclus au 31.12.17



2 697
associés

au 31.12.17



4,65 €
dividende

2^{ème} acompte semestriel 2017



2,13 %
taux DVM

au 31.12.17



509,33 €
prix d'exécution

frais inclus au 31.12.17



532,80 €
valeur de réalisation
par part au 31.12.16

Document d'Informations Clés (DIC)

Conformément à la directive européenne PRIIPS, nous avons élaboré le Document d'Informations Clés (DIC) de votre SCPI. Vous pouvez consulter celui-ci sur notre site internet.

Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	17
Surface	26 022 m ²
Nombre de locataires	288
Loyers quittancés (HT/an)	5,7 M€

Situation locative du trimestre



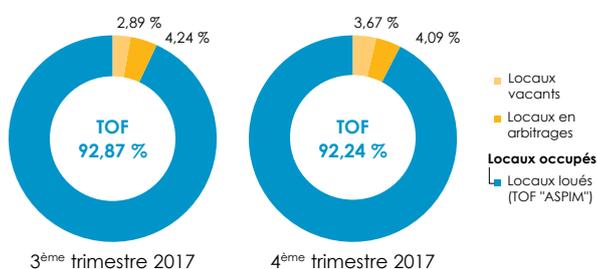
Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
4 rue des Chartreux - 75006 PARIS	45	Habitation	09/12/2017
17 rue du Champrier - 92500 RUEIL MALMAISON	44 - 45 - 80	Habitation	25/11 - 15/12 - 15/12/17
33 rue Schnapper - 78100 ST GERMAIN EN LAYE	54	Habitation	16/10/2017
3 place du Griffon - 69001 LYON	70	Habitation	23/12/2017
19 rue Lebouteux - 75017 PARIS	50	Habitation	18/11/2017
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN			76 020 €

Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
4 rue des Chartreux - 75006 PARIS	147	Habitation	30/12/2017
17 rue Chasseloup Laubat - 75015 PARIS	100	Habitation	06/10/2017
17 rue du Champrier - 92500 RUEIL MALMAISON	80 - 45 - 45	Habitation	oct - nov 2017
3 place du Griffon - 69001 LYON	72 - 42 - 70	Habitation	oct - déc 2017
59 rue vaneau - 75007 PARIS	128	Habitation	07/12/2017
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN			201 014 €

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.

Investissements / Arbitrages



Investissement

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

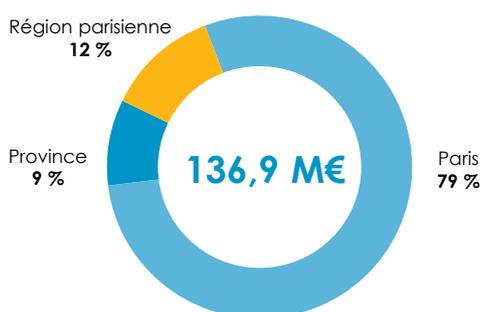
Arbitrages

Les immeubles de logements de Rouen (76), mis en vente simultanément avec les bureaux détenus par la SCPI Sélectipierre 2 sur le même site, ont été vendus en bloc fin décembre, moyennant un prix de 7.600 K€, légèrement supérieur à la valeur d'expertise (7.383 K€ au 31/12/2016).

En ce qui concerne l'immeuble de la rue St Dizier à Nancy (54), la signature de la promesse de vente à l'opérateur reste encore suspendue à la refonte du règlement de copropriété, qui est toujours en cours.

Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2017)



Répartition géographique



Répartition par destination



17, rue du Champrier à Rueil Malmaison (92)

Distribution des revenus



Acomptes semestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2017	RAPPEL 2016
1 ^{er} semestre	31 juillet 2017	4,35 € /part	5,40 € /part
2 ^{ème} semestre	31 janvier 2018	4,65 € /part *	3,40 € /part
TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS		9,00 € /part	8,80 € /part

* dont produits financiers de 0,01 € /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	2013	2014	2015	2016	2017
Dividende en €* dont % des revenus non récurrents	11,10 0 %	11,10 0 %	11,10 0 %	8,80 0 %	9,00 0 %
Prix de part moyen de l'année en €	263,26 €	254,80 €	264,16 €	292,14 €	422,17 €
DVM**	4,22 %	4,36 %	4,20 %	3,01 %	2,13 %

* 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.



© Photo : Christophe AUDEBERT

14, rue de Castiglione à Paris 1^{er}

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)
31.10.2017	570	442,91 €	481,00 €
30.11.2017	261	452,30 €	491,20 €
29.12.2017	222	469,00 €	509,33 €
4^{ème} trimestre	1 053	450,74 € **	489,50 € **

* 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 31.12.2017 : 178 parts (soit 0,07 % du nombre total de parts).

Marché gré à gré

Transactions hors marché au 4^{ème} trimestre 2017: 20 parts.

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	262 525	262 525	262 525
Montant du capital nominal	52 505 000 €	52 505 000 €	52 505 000 €	52 505 000 €	52 505 000 €

CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

Mercredi 28 février 2018
Vendredi 30 mars 2018
Lundi 30 avril 2018

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

Transactions sur le marché secondaire



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.

Mode de transmission des ordres d'achat et de vente

Les formulaires de mandat d'achat ou de vente sont disponibles sur simple demande auprès de FIDUCIAL Gérance ou sur le site Internet www.fiducial-gerance.fr.

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, ainsi que le prix souhaité. La Société de Gestion n'accepte aucun ordre transmis par téléphone. Les moyens de transmission acceptés par la Société de Gestion sont précisés au dos des formulaires.

Les ordres d'achat sont exprimés en prix maximum frais inclus (nombre de parts x prix unitaire = montant global) + (droits 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) et les ordres de vente en prix minimum hors frais. La confrontation se fait sur le prix hors frais.

Les ordres, pour être enregistrés et participer à une confrontation, doivent être signés, réguliers et complets (qualités et droits du ou des signataire(s), mainlevée préalable des parts nanties, photocopie de la carte d'identité ou du passeport, justificatif de domicile, déclaration d'origine des fonds et questionnaire d'entrevue en relation investisseur, le cas échéant).

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 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.

Couverture des ordres d'achat

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.

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.

Règlement des ordres de vente exécutés

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

Jouissance des parts

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du trimestre précédant la date à laquelle la cession est intervenue. L'acheteur a droit aux revenus à compter du premier jour du trimestre au cours duquel la cession est intervenue.

Commission de cession de parts perçue par la Société de Gestion

- Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire : Prévoir à la charge de l'acquéreur, en sus des droits d'enregistrement, une commission de cession de 3% HT, soit 3,60% TTC calculée sur le prix d'exécution de la part
- Commission en cas de cession à titre gratuit (donation ou succession) : Prévoir à la charge du donateur ou de la succession des frais de dossier de 92,40 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées,
- Commission de cession résultant d'une cession de gré à gré : Prévoir à la charge de l'acquéreur, en sus des droits d'enregistrement, des frais de dossier de 92,40 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées.

Informations générales

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 associées

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

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

Actualités fiscales

Loi de finances 2018 : Prélèvements sociaux sur les produits financiers

L'essentiel des revenus de LOGIPIERRE 1 est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers. Ils sont réalisés par la Société grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé.

L'article 28 de la loi de Finances pour 2018 instaure un prélèvement forfaitaire de 12,8% correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30% en tenant compte des 17,2% des prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Toutefois, les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique.

Les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire

non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25.000 € pour une personne seule et 50.000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale.

Loi de finances 2018 : Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

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 2017 était de 469,00 € 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.

Assemblée Générale 2018

Le Conseil de Surveillance de votre SCPI se compose de onze (11) membres nommés par l'Assemblée Générale pour trois (3) ans.

Cette année, quatre (4) mandats arrivent à échéance à l'issue de la prochaine Assemblée Générale dont la date sera précisée dans le prochain bulletin d'information. Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter.

Les associés et membres sortants souhaitant faire acte de candidature sont invités à en informer la Société de Gestion, FIDUCIAL Gérance, par courriel (vie.sociale.scpi@fiducial.fr) ou par téléphone (01.49.07.86.80), le 27 mars 2018 au

plus tard. Un dossier de candidature leur sera adressé en retour. Ledit dossier peut également être téléchargé depuis la rubrique « Actualités » du site Internet de la Société de Gestion.

Le dossier de candidature dûment complété et signé devra être retourné à la Société de Gestion le 03 avril 2018 au plus tard. Toute candidature dont le dossier parviendrait incomplet ou après la date-limite de dépôt ne sera pas présentée au vote de l'assemblée.

Il est rappelé que tout candidat doit avoir moins de soixante-quinze (75) ans et détenir au minimum dix (10) parts conformément à l'article 18 - 1^{er} des statuts.