



## LOGIPIERRE

### BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION 2013 - 01

Période analysée  
Du 01-01-2013 au 31-03-2013

Période de validité  
Du 01-04-2013 au 30-06-2013

## EDITORIAL

La conjoncture économique du début de l'année 2013 ne fait pas apparaître d'inflexion positive. Au contraire, la consommation donne des signes de faiblesse. Le marché immobilier locatif n'en est cependant pas fortement affecté. Ainsi, au 1<sup>er</sup> trimestre 2013, les taux d'occupation financier des SCPI gérées par UFFI REAM ont, en moyenne, légèrement réaugmenté (92,9% contre 92,4% fin 2012), après le recul de 2012. Cet élément positif conforte les perspectives de dividendes 2013, qui sont généralement stables par rapport à ceux qui ont été versés en 2012.

De la stabilité donc sur le front de la conjoncture et des résultats, mais quelques évolutions pour votre société de gestion.

Comme cela vous a été annoncé à diverses reprises, le Groupe FIDUCIAL est devenu l'actionnaire unique d'UFFI REAM depuis juillet 2012, ce qui a été accueilli favorablement par votre Conseil de Surveillance.

L'ensemble des collaborateurs d'UFFI REAM a rejoint en septembre les équipes de FIDUCIAL GERANCE, la société de gestion de SCPI du groupe FIDUCIAL, dans l'immeuble Ellipse à La Défense.

Ce rapprochement géographique a permis aux équipes de mieux se connaître et d'engager une réflexion commune sur les meilleures pratiques des deux structures. Cette première étape ayant été réalisée, l'actionnaire a décidé la fusion des deux sociétés de gestion dans un souci de simplification et de rationalisation de la gestion de l'ensemble des SCPI gérées.

Juridiquement, c'est UFFI REAM qui absorbera FIDUCIAL GERANCE. Cette fusion prendra effet le jour de la réalisation effective de cette opération, après l'aval de l'Autorité des marchés financiers, conformément à la réglementation.

Ainsi, vous conserverez votre société de gestion. Seul son nom changera pour devenir celui de FIDUCIAL GERANCE.

Cette opération n'aura pas d'incidence sur la qualité de vos échanges avec les équipes de votre société de gestion, vos interlocuteurs habituels restant les mêmes, tant au niveau des services que de la direction.

Les modifications statutaires qui résultent de cette fusion (changement de siège social et de dénomination sociale) seront soumises à votre suffrage lors de la prochaine assemblée générale.

D'ici là, nous demeurons à votre disposition pour répondre à vos questions.

Avec notre fidèle dévouement.

Patrick LENOEL  
Président Directeur Général

## ASSEMBLEES GENERALES

Les assemblées générales se dérouleront au siège social des sociétés, 41 rue du Capitaine Guynemer à Courbevoie (Hauts-de-Seine) :

<b>Logipierre 1</b>	mercredi 12 juin 2013	à 11 heures
<b>Logipierre 3</b>	mercredi 12 juin 2013	à 9 heures 30
<b>Logipierre 7</b>	mercredi 5 juin 2013	à 11 heures.

En cas d'impossibilité pour vous-même d'assister aux assemblées, nous vous remercions par avance de bien vouloir nous adresser avant la date-limite votre pouvoir et/ou vote par correspondance.

## MARCHE DES PARTS

### Marché secondaire

#### LOGIPIERRE 1 et LOGIPIERRE 3

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 31 mai 2013, 28 juin 2013 et 31 juillet 2013. La date-limite pour l'enregistrement des ordres est fixée à deux jours ouvrés (à 16 heures) avant la date de la confrontation.

La société de gestion tient à la disposition des associés les formulaires de vente ou d'achat contenant les informations obligatoires.

Les ordres, pour être enregistrés et participer à une confrontation, doivent être réguliers et complets (qualités et droits du ou des signataires, 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 formulaire d'information délivré par la société de gestion « *déclaration relative à l'imposition de la plus-value immobilière* » dûment rempli et signé.

#### Inscription des ordres

Tout ordre d'achat ou de vente doit être adressé à la société de gestion, complété, signé et comporter le nombre de parts à l'achat ou à la vente. La société de gestion n'accepte aucun ordre transmis par internet ou téléphone.

#### UFFI REAM

41 avenue Gambetta - CS 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex - Tél. : 01 49 97 56 00 - Fax : 01 49 97 56 66 - www.uffi.fr  
Société de gestion de portefeuille - Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008

Les ordres d'achat sont accompagnés du règlement libellé à l'ordre de la SCPI concernée.

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 3,588% TTC par part).

A la différence de l'ordre de vente, l'ordre d'achat peut indiquer une date limite de validité. Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

### Cession en gré à gré

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés.

Frais à la charge de l'acquéreur :

- le droit d'enregistrement de 5%,
- un droit fixe de 77 € HT, soit 92,09 € 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 77 € HT, soit 92,09 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la société de gestion pour les frais de dossier.

## ACTUALITE FISCALE

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, le prélèvement forfaitaire libératoire sur les produits de placement à revenu fixe est supprimé et est remplacé par un prélèvement à la source obligatoire de 24%. Les associés dont le revenu de référence fiscal est inférieur à 25.000 € pour un célibataire et 50.000 € pour un couple, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement à la source au plus tard le 30 novembre 2013 pour les revenus versés en 2014.

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.

Il est rappelé que ces revenus servent également d'assiette aux prélèvements sociaux au taux actuel de 15,50%.

### Droit de partage

Le droit de partage des droits indivis (succession - divorce) ou des sociétés est porté à 2,50% à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au lieu de 1,10% précédemment.

## A l'attention des usufruitiers et nus-proprétaires

Chaque usufruitier dispose d'un droit de jouissance sur les acomptes de liquidation versés au nu-proprétaire.

En effet, l'usufruit est un droit qui ne s'éteint pas avec la clôture de la liquidation de la SCPI. Au fil des opérations de liquidation, le dividende attaché aux parts qui constitue le droit de jouissance de l'usufruitier va diminuer progressivement pour finalement disparaître, alors que l'usufruit ne s'éteint légalement qu'au jour du décès de l'usufruitier (article 578 du Code Civil).

## IMPOT DE SOLIDARITE SUR LA FORTUNE - ISF

Impôt déclaratif établi sous votre responsabilité. La valeur communiquée ci-dessous vous est transmise à titre indicatif. Les contribuables doivent évaluer leur patrimoine au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

### Logipierre 1

Prix d'exécution de la part au 31.12.2012 = 261,54 €

### Logipierre 3

Prix d'exécution de la part au 31.12.2012 = 2 020,00 €

### Logipierre 7

Prix d'exécution de la part au 31.10.2012 = 1 900,00 €  
*(prix d'exécution lors de l'ouverture d'une « fenêtre »)*

## INFORMATIONS GENERALES

### Distribution des revenus et jouissance des parts

Les montants indiqués dans ce bulletin s'appliquent à une part ayant pleine jouissance. Les dividendes sont versés sous forme d'acomptes semestriels et le solde au mois de janvier de l'année suivante. Le dividende est acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la S.C.P.I. au dernier jour 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 et/ou d'option fiscale

Toute demande de modification doit être adressée directement à UFFI REAM 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.

# SCPI LOGIPIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe type « Habitation »

Date de création : 24 octobre 1978

Visa AMF n° 10-30 en date du 14 septembre 2010

## CAPITAL

*Au 01.01.2013*

Capital nominal 52 505 000,00 €

Valeur de réalisation 437,90 €

Capitalisation (en valeur de réalisation) 114 959 697,50 €

*Au 31.03.2013*

Capital nominal 52 505 000,00 €

Capitalisation (en valeur de réalisation) 114 959 697,50 €

Nombre de parts 262 525

Nombre d'associés 2 840

## MARCHE SECONDAIRE

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

Confrontation	Prix achat	Prix exécution	Parts échangées
31.01.2013	271,50 €	250,03 €	58
28.02.2013	284,00 €	261,54 €	301
29.03.2013	280,01 €	257,86 €	109

Le prix d'achat est égal au prix d'exécution + le droit d'enregistrement de 5% et la commission de cession de 3% HT (3,588% TTC).

La situation du registre varie quotidiennement. UFFI REAM 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 publiées quotidiennement sur le site [www.uffi.fr](http://www.uffi.fr) dans la rubrique « carnet d'ordres ».

Ordres de vente en attente au 31.03.2013 :  
937 parts (soit 0,36% du nombre total des parts)

Aucune transaction hors marché.

## DISTRIBUTION DES REVENUS

**DIVIDENDE ANNÉE 2012** : 11,52 €

**DIVIDENDE ANNÉE 2013**

1<sup>er</sup> semestre versement de l'acompte en juillet 2013

2<sup>ème</sup> semestre versement du solde en janvier 2014

## ACTIVITE IMMOBILIERE

### Taux d'occupation financier (TOF)

(montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants)

2013	1 <sup>er</sup> trim.
En loyer	97,08%

### Taux d'encaissement des loyers au 31.03.2013

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2013	1 <sup>er</sup> trim.
	91,68%

### Situation locative

#### Relocations sur le trimestre

- Rueil Malmaison - 17 rue Champrier 3 appartements
- Saint-Germain en Laye - 33 rue Schnapper 1 studio
- Rouen - 60 quai du Havre 1 studio
- Rouen - 2 bis rue de Fontenelle 1 appartement
- Rouen - 3/5/9 rue d'Harcourt 2 appartements

Pour un loyer annuel de 59 280 € HT

#### Nouveaux locaux vacants sur le trimestre

- Paris 7<sup>ème</sup> - 59 rue Vaneau 1 appartement
- Rueil Malmaison - 17 rue du Champrier 1 appartement
- Saint-Germain en Laye - 33 rue Schnapper 1 appartement
- Rouen - 3/5/9 rue d'Harcourt 3 appartements
- Rouen - 60 quai du Havre 2 appartements
- Rouen - 2 bis rue Fontenelle 1 appartement

### Acquisitions (Néant)

### Arbitrages (Néant)

# SCPI LOGIPIERRE 3

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe type « Résidences centre ville »

Date de création : 15 avril 1986

Note d'information ayant obtenu le visa AMF n° 10-31 en date du 14 septembre 2010

## CAPITAL

*Au 01.01.2013*

Capital nominal	33 639 200,00 €
Valeur de réalisation	1 678,47 €
Capitalisation*	52 704 937,44 €

*Au 31.03.2013*

Capital nominal	33 639 200,00 €
Capitalisation*	51 922 105,20 €
Nombre de parts	24 028
Nombre d'associés	1 647

\* *Dernier prix d'achat x nombre de parts*

## MARCHE SECONDAIRE

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

Confrontation	Prix achat	Prix exécution	Parts échangées
31.01.2013	2 193,48 €	2 020,00 €	51
28.02.2013	-	-	-
29.03.2013	2 160,90 €	1 990,00 €	5

*Le prix d'achat est égal au prix d'exécution + le droit d'enregistrement de 5% et la commission de cession de 3% HT (3,588% TTC).*

La situation du registre varie quotidiennement. UFFI REAM 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 publiées quotidiennement sur le site [www.uffi.fr](http://www.uffi.fr) dans la rubrique « carnet d'ordres ».

Ordres de vente en attente au 31.03.2013 :  
177 parts (soit 0,74% du nombre total de parts).

Transactions hors marché au cours du trimestre : 5 parts

## DISTRIBUTION DES REVENUS

**DIVIDENDE ANNÉE 2012** : 126 €

**DIVIDENDE ANNÉE 2013**

1<sup>er</sup> semestre versement de l'acompte en juillet 2013  
2<sup>ème</sup> semestre versement du solde en janvier 2014

## DVM - TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHE

LES PERFORMANCES PASSES NE PREJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

Au 31.12	2008	2009	2010	2011	2012
DVM	7,24%	7,61%	6,78%	5,71%	5,73%
Dividende* en €	126,00	127,50	126,00	126,00	126,00
dont % de revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%	0%
Prix de part moyen de l'année en €	1 740,77	1 674,91	1 857,95	2 207,76	2 197,98

\* Avant prélèvement libératoire

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division :  
- du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)  
- par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n.

## ACTIVITE IMMOBILIERE

### Taux d'occupation financier (TOF)

(montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants)

2013	1 <sup>er</sup> trim.
En loyer	100%

### Taux d'encaissement des loyers au 31.03.2013

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2013	1 <sup>er</sup> trim.
	100%

### Situation locative

Locaux vacants (Néant)

Relocations (Néant)

Acquisitions (Néant)

Arbitrages (Néant)

# SCPI LOGIPIERRE 7

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe type « Habitation - Loi Méhaignerie » en liquidation  
Date de création : 27 novembre 1990  
Visa AMF n° 10-32 en date du 14 septembre 2010

## CAPITAL

<b>Au 01.01.2013</b>	
Capital nominal	22 590 050,00 €
Valeur de réalisation	2 706,11 €
Capitalisation (en valeur de réalisation)	28 433 097,77 €
<b>Au 31.03.2013</b>	
Capital nominal	22 590 050,00 €
Capitalisation (en valeur de réalisation)	28 433 097,77 €
Nombre de parts	10 507
Nombre d'associés	2 330

## DISTRIBUTION DES REVENUS

**DIVIDENDE ANNÉE 2012** : 48 €

### DIVIDENDE ANNÉE 2013

1<sup>er</sup> semestre versement de l'acompte en juillet 2013  
2<sup>ème</sup> semestre versement du solde en janvier 2014

### CESSIONS D'ACTIFS

1 <sup>er</sup> acompte (août 2007)	350 €
2 <sup>ème</sup> acompte (mai 2008)	950 €
3 <sup>ème</sup> acompte (octobre 2008)	330 €
4 <sup>ème</sup> acompte (décembre 2009)	450 €
5 <sup>ème</sup> acompte (juillet 2010)	300 €
6 <sup>ème</sup> acompte (janvier 2011)	220 €
7 <sup>ème</sup> acompte (novembre 2011)	350 €
8 <sup>ème</sup> acompte (avril 2012)	750 €
9 <sup>ème</sup> acompte (décembre 2012)	640 €

*Nous attirons l'attention des associés qui n'ont pas reçu les acomptes sur liquidation ci-dessus indiqués, en raison du nantissement de leurs parts au profit d'un établissement financier.*

*Afin de pouvoir procéder au versement de ces acomptes sur liquidation, il est indispensable que le liquidateur dispose de la mainlevée du nantissement.*

*Pour ce faire, vous voudrez bien formuler directement la demande auprès de l'organisme concerné et adresser au liquidateur :*

- soit cette mainlevée de nantissement,
- soit l'accord de l'établissement créancier, autorisant le liquidateur à vous verser ces acomptes.

*Pour toute information complémentaire, merci de prendre contact avec le Service Associés au 01 49 97 56 80*

## MARCHE DES PARTS

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

Ordres de vente en attente au 31.03.2013 :  
394 parts (soit 3,75% du nombre total des parts)

Aucune transaction hors marché au cours du trimestre.

Il est rappelé que le marché des parts de la SCPI Logipierre 7 a été suspendu depuis la dernière confrontation réalisée le 31 octobre 2012, et ce compte tenu de la dissolution anticipée de la SCPI décidée par l'assemblée générale extraordinaire du 22 juin 2011.

*Il est rappelé, suivant avis du commissaire aux comptes de la SCPI, qu'il est expressément demandé, en cas de cession de parts en gré à gré, tant au cédant qu'au cessionnaire, de produire à la société de gestion, avec le formulaire fiscal n° 2759 intitulé « déclaration de cession » dûment enregistré, une copie de ce bulletin trimestriel d'information, contresignée par chacun d'eux. Cette mesure vise à s'assurer que tant le cédant que le cessionnaire ont contracté en parfaite connaissance de cause.*

## ACTIVITE IMMOBILIERE

### Taux d'occupation financier (TOF)

(montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants)

2013	1 <sup>er</sup> trim.
En loyer	74,48%

*Un TOF dégradé peut être le signe d'une « performance » satisfaisante de la SCPI qui a rapidement rendu ses actifs disponibles à la vente pour les céder dans de meilleures conditions.*

### Taux d'encaissement des loyers au 31.03.2013

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2013	1 <sup>er</sup> trim.
	78,40%

### Situation locative

#### Nouveaux locaux vacants sur le trimestre

- Lattes Boirargues - Rue de Cinsault 189 m<sup>2</sup>
- Aigues Mortes - Le Clos des Gardians 63 m<sup>2</sup>
- Paris 15<sup>ème</sup> - 59/61 rue Blomet 81 m<sup>2</sup>

### Etat de la liquidation du patrimoine

Au 31 mars 2013, la situation des appartements restant à vendre est la suivante :

#### 30-32 rue Léon Noël à Cannes

- 38 appartements sont vendus.
- 1 promesse de vente est signée.

#### Les Hauts de Bellet à Nice

- 64 appartements/villas sont vendus.
- Il reste 5 appartements et 5 villas à vendre.

#### Rue Guiglia à Nice

La totalité des appartements est vendue.

#### Rue Blomet à Paris 15<sup>ème</sup>

- 10 appartements sont vendus.
- Il reste 1 appartement et un local commercial à vendre.

#### Rue Didot - Allée des Hortensias à Paris 14<sup>ème</sup>

- 14 appartements sont vendus.
- 3 promesses de vente sont signées.
- Il reste 6 appartements à vendre.

#### Rue de Cinsault à Lattes-Boirargues

- 12 maisons sont vendues.
- Il reste 49 maisons à vendre.

#### Chemin la Pataquière à Aigues-Mortes

- 4 appartements et 9 maisons sont vendus.
- 3 promesses de vente sont signées.
- Il reste 3 appartements et 2 maisons à vendre.