

EDITORIAL

L'économie française serait en train de sortir de la récession en cette fin 2013. Il faut souhaiter que ce ne soit pas un mirage, car le marché immobilier locatif a souffert de ces longs trimestres de croissance nulle.

Les loyers ont été mis sous pression, la solvabilité des locataires aussi, il en résulte des revenus locatifs qui, depuis au moins 2 ans, souffrent de la crise.

Pourtant, la plupart des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ont des revenus 2013 qui devraient être équivalents ou supérieurs à ceux de 2012. Les taux d'occupation financiers 2013 résistent parfaitement bien : 93% en moyenne, soit un taux équivalent à celui du trimestre précédent, et supérieur à ceux de la fin 2012.

Cette bonne santé n'est pas due au hasard : division des risques, exigence dans les localisations, sélectivité dans le choix des locataires, ténacité dans la gestion du quotidien, font que vos SCPI tirent aussi bien leur épingle du jeu.

La politique suivie par votre Société de Gestion, qui, comme annoncé vient de fusionner avec son homologue du groupe Fiducial et prendre le nom de FIDUCIAL Gérance, s'inscrit plus que jamais dans cette ligne. Il n'est ainsi pas question de laisser la collecte nouvelle s'emballer, comme on le constate ici et là, au détriment de la pérennité de la performance de long terme. Si les SCPI 2013 sont capables de fournir des bonnes performances malgré la crise, c'est bien parce qu'au fil du temps, et malgré les aléas, la sagesse a présidé aux choix d'investissement et de gestion.

Votre Société de Gestion entend bien garder ce cap.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

La fusion de FIDUCIAL Gérance et UFFI Ream, sociétés de gestion agréées AMF, a été réalisée, comme prévu et annoncé, le 30 septembre 2013.

*L'ensemble fusionné prend la dénomination sociale de **FIDUCIAL Gérance** et se transforme en SA à Directoire et Conseil de Surveillance.*

FIDUCIAL Gérance se positionne au 2ème rang des groupes de gestion de SCPI indépendants, et figure parmi les grands gérants de SCPI de « Commerces » avec une part de marché représentant plus de 25% dans cette catégorie.

Patrick LENOEL, Président du Directoire, et Michèle SEPHONS, Directeur Général, ont été désignés dirigeants responsables de la société de gestion de portefeuille FIDUCIAL Gérance.

Jean PAQUAY est nommé Directeur Immobilier et Ludovic GROS, Directeur Financier.

*Les équipes qui étaient en charge de vos SCPI, continuent à œuvrer pour délivrer la meilleure performance à vos SCPI, ainsi que vos interlocuteurs du Service Associés, placés sous la responsabilité de **Carole GIULIANI-THIOLAS**, pour être à votre écoute et répondre à toutes vos questions, et du Service Relations Clients-Partenaires et Développement Commercial placé sous la responsabilité d'**Evelyne TILLIER**.*

ACTUALITE

Commercialisation de nos produits

L'entrée en vigueur de la loi Dodd Franck 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. A ce titre, les parts des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ne peuvent désormais plus être souscrites par des « US persons ».

MARCHE DES PARTS

Marché secondaire

LOGIPIERRE 1 et LOGIPIERRE 3

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 29 novembre 2013, 31 décembre 2013 et 31 janvier 2014. 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.

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

Il est rappelé que depuis le 1^{er} 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.

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^{er} 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).

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 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.

CHIFFRES CLES

LOGIPIERRE 1

Nombre d'associés	2 848	Nombre d'immeubles	21
Nombre de parts	262 525	Surface en m²	31 405

LOGIPIERRE 3

Nombre d'associés	1 647	Nombre d'immeubles	6
Nombre de parts	24 028	Surface en m²	17 130

LOGIPIERRE 7 (en liquidation)

Nombre d'associés	2 330	Nombre d'immeubles	6
Nombre de parts	10 507	Surface en m²	6 048

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 pour 1 part 437,90 €

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

Au 30.09.2013

Capital nominal 52 505 000,00 €

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

MARCHE SECONDAIRE

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

Confrontation	Prix achat	Prix exécution	Parts échangées
31.07.2013	263,33 €	242,50 €	345
30.08.2013	261,70 €	241,00 €	60
30.09.2013	257,00 €	236,67 €	0 (4 parts à la vente / 3 parts à l'achat)

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. 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 publiées quotidiennement sur le site www.fiducial-gerance.fr dans la rubrique « carnet d'ordres » de chaque SCPI.

Ordres de vente en attente au 30.09.2013 :
2 063 parts (soit 0,79% du nombre total des parts)

Aucune transaction hors marché au cours du trimestre.

DISTRIBUTION DES REVENUS

DIVIDENDE ANNÉE 2012 : 11,52 €

DIVIDENDE ANNÉE 2013

1^{er} semestre 5,40 €
revenus locatifs 5,40 €
revenus financiers * 0,00 €

* avant prélèvement obligatoire de 39,50%

Versement dividende 1^{er} semestre : 31 juillet 2013

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 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
En loyer	97,08%	97,04%	96,76%

Taux d'encaissement des loyers au 31.10.2013

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2013	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
	97,22%	96,45%	90,90%

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre) : 97,22% des loyers quittancés au 1^{er} trimestre ont ainsi été encaissés au 31 octobre 2013 (soit 10 mois après la date de quittancement), 96,45% des loyers quittancés au second trimestre étaient encaissés au 31 octobre 2013 (soit 7 mois après la date de quittancement) et 90,90% des loyers quittancés au troisième trimestre étaient encaissés au 31 octobre 2013 (soit 4 mois après la date de quittancement)

Situation locale

Relocations sur le trimestre

- Paris 6^{ème} - 4 rue des Chartreux 1 appartement
- Rueil Malmaison - 17 rue du Champrier 1 appartement
- Rouen - 60 quai du Havre 1 studio/2 appartements
- Rouen - 3/5/9 rue d'Harcourt 1 appartement
- Rouen - 2bis rue de Fontenelle 1 studio/2 appartements
- Nancy - 47 rue Saint Dizier 2 appartements

Pour un loyer annuel de 78 612 € HT

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre

- Paris 1^{er} - 1 ter rue de Navarre 1 studio
- Paris 6^{ème} - 4 rue des Chartreux 1 studio/1 appartement
- Paris 17^{ème} - 19 rue Leboutoux 1 appartement
- Saint Germain - 33 rue Schnapper 1 studio
- Rueil Malmaison - 17 rue du Champrier 1 appartement
- Rouen - 3/5/9 rue d'Harcourt 1 appartement
- Rouen - 60 quai du Havre 3 appartements
- Rouen - 2bis rue de Fontenelle 1 studio/2 appartements
- Nancy - 47 rue Saint-Dizier 2 appartements

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 pour 1 part 1 678,47 €

Capitalisation* 52 704 937,44 €

Au 30.09.2013

Capital nominal 33 639 200,00 €

Capitalisation* 48 256 393,52 €

* 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
31.07.2013	-	-	-
30.08.2013	-	-	-
30.09.2013	2 008,34 €	1 849,50 €	38

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. 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 publiées quotidiennement sur le site www.fiducial-gerance.fr dans la rubrique « carnet d'ordres » de chaque SCPI.

Ordres de vente en attente au 30.09.2013 :
272 parts (soit 1,13% du nombre total de parts).

Aucune transaction hors marché au cours du trimestre

DISTRIBUTION DES REVENUS

DIVIDENDE ANNÉE 2012 : 126 €

DIVIDENDE ANNÉE 2013

1^{er} semestre 60,90 €

revenus locatifs 60,90 €

revenus financiers * 0,00 €

* avant prélèvement obligatoire de 39,50%

Versement dividende 1^{er} semestre : 31 juillet 2013

PERFORMANCES

LES PERFORMANCES PASSES NE PREJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

TRI - Taux de rentabilité interne au 31.12.2012 (Source IEIF)

	10 ans	15 ans
Taux de rendement interne	16,53%	14,14%

DVM - Taux de distribution sur valeur de marché

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 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
En loyer	100%	100%	100%

Taux d'encaissement des loyers au 30.09.2013

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2013	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
	100%	100%	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

Au 01.01.2013

Capital nominal 22 590 050,00 €
Valeur de réalisation pour 1 part 2 706,11 €
Capitalisation (en valeur de réalisation) 28 433 097,77 €

Au 30.09.2013

Capital nominal 22 590 050,00 €
Capitalisation (en valeur de réalisation) 28 433 097,77 €

DISTRIBUTION DES REVENUS

DIVIDENDE ANNÉE 2012 : 48 €

DIVIDENDE ANNÉE 2013

1^{er} semestre 17,10 €
revenus locatifs 17,10 €
revenus financiers * 0,00 €

* avant prélèvement obligatoire de 39,50%

Versement dividende 1^{er} semestre : 31 juillet 2013

CESSIONS D'ACTIFS

1^{er} acompte (août 2007) 350 €
2^{ème} acompte (mai 2008) 950 €
3^{ème} acompte (octobre 2008) 330 €
4^{ème} acompte (décembre 2009) 450 €
5^{ème} acompte (juillet 2010) 300 €
6^{ème} acompte (janvier 2011) 220 €
7^{ème} acompte (novembre 2011) 350 €
8^{ème} acompte (avril 2012) 750 €
9^{ème} acompte (décembre 2012) 640 €
10^{ème} acompte (mai 2013) 950 €
11^{ème} acompte (septembre 2013) 600 €

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 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 SOCIÉTÉ NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

Ordres de vente en attente au 30.09.2013 :
395 parts (soit 3,76% du nombre total des parts)

Aucune transaction hors marché au cours du trimestre.

Le marché des parts de la SCPI Logipierre 7 sera à nouveau suspendu après l'ouverture d'une « fenêtre » réalisée sur le marché secondaire le 31 octobre 2013, 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 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
En loyer	74,48%	70,03%	73,38%

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 31.10.2013

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2013	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
	95,72%	94,34%	95,37%

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre) : 95,72% des loyers quittancés au 1^{er} trimestre ont ainsi été encaissés au 31 octobre 2013 (soit 10 mois après la date de quittancement), 94,34% des loyers quittancés au second trimestre étaient encaissés au 31 octobre 2013 (soit 7 mois après la date de quittancement) et 95,37% des loyers quittancés au troisième trimestre étaient encaissés au 31 octobre 2013 (soit 4 mois après la date de quittancement)

Situation locative

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre

• Lattes Boirargues - Rue de Cinsault 192 m²
• Aigues Mortes - Chemin de la Pataquière 45 m²

Etat de la liquidation du patrimoine

Au 30 septembre 2013, la situation des appartements restant à vendre est la suivante :

Les Hauts de Bellet à Nice

- 67 appartements/villas sont vendus.
- 1 promesse de vente est signée.
Il reste 4 appartements et 2 villas à vendre.

Rue Blomet à Paris 15^{ème}

- 10 appartements sont vendus.
- 1 promesse de vente est signée
Il reste un local commercial à vendre.

Rue Didot - Allée des Hortensias à Paris 14^{ème}

- 20 appartements sont vendus.
- 3 promesses de vente sont signées.

Rue de Cinsault à Lattes-Boirargues

- 20 maisons sont vendues.
- 3 promesses de vente sont signées.
Il reste 38 maisons à vendre.

Chemin la Pataquière à Aigues-Mortes

- 5 appartements et 12 maisons sont vendus.
- 1 promesse de vente est signée
Il reste 2 appartements et 1 maison à vendre.

