



Bulletin d'information

Logipierre 1

Période analysée : 2^{ème} trimestre 2015
Période de validité du 01.07 au 30.09.2015

Société Civile de Placement Immobilier

2015 - 02

1 Actualité

La conjoncture du marché du logement à mi-année reste hésitante et contrastée.

Un mieux est certes observé sur le marché du neuf, avec une légère reprise des transactions, mais le recul de la production de ces dernières années a laissé des traces et le redémarrage de la construction neuve sera long.

Le marché de l'ancien conserve un rythme faible et les inquiétudes des ménages sont encore trop importantes (croissance, chômage, ...) pour que la confiance soit revenue à un niveau permettant le retour d'une véritable dynamique de la demande. D'autant que les pouvoirs publics, après avoir émis des signes plus positifs ont de nouveau refroidi l'ardeur des investisseurs avec des mesures d'encadrement des loyers tout aussi inutiles qu'inefficaces.

Sur le marché locatif de la région parisienne, la situation est toujours aussi tendue, ce qui ne peut que favoriser l'évolution des revenus locatifs de Logipierre 1. Le taux d'occupation de votre SCPI s'élève à 92,89 % au 30 juin 2015, contre 93,44 % au trimestre précédent, soit une légère baisse. Toutefois, les loyers quittancés progressent entre les deux trimestres.

Vous trouverez dans le présent bulletin les informations relatives aux résultats de l'assemblée Générale de votre SCPI, à laquelle vous avez été nombreux à participer, ce dont on ne peut que se réjouir. De même, le climat positif qui entoure, d'une manière générale, le produit SCPI, ne peut que conforter les fondamentaux du produit et son potentiel de valorisation.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

2 Chiffres clés

Nombre d'associés 2.752

Nombre de parts 262.525

Nombre d'immeubles 21

Surface 31.405 m²

Loyers quittancés (HT / an) 5.618.032 €

Valeur nominale	200,00 €
Valeur de réalisation / part au 31.12.14	447,25 €
Valeur de reconstitution / part au 31.12.14	499,64 €
Prix d'exécution hors frais au 30.06.15	281,77 €
Prix d'exécution frais inclus au 30.06.15	306,00 €

Capital social au 31.12.14	52.505.000 €
Capital social au 30.06.15	52.505.000 €
Valeur de réalisation au 31.12.14	117.414.981 €
Capitalisation selon le prix d'exécution frais inclus au 30.06.15	80.332.650 €
Capitalisation selon le prix d'exécution frais inclus au 31.12.14	66.943.875 €

3 Situation locative

Entrées (locaux mis en location)

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
2 bis rue de Fontenelle – 76000 ROUEN	120	Habitation	01/06/2015
3 Place Griffon – 69001 LYON	68	Habitation	17/04/2015
1 ter rue de Navarre - 75005 PARIS	58	Habitation	01/04/2015
		LOYERS H.T. / AN	
TOTAL DES LOCATIONS	246	37.284 €	

Sorties (nouveaux locaux vacants)

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
47 rue Saint-Dizier – 54000 NANCY	215	Habitation	avril - juin 2015
3/5/9 rue d'Harcourt - 76000 ROUEN	76	Habitation	04/06/2015
17 rue du Champrier – 92500 RUEIL-MALMAISON	155	Habitation	08/04/2015 - 30/05/2015
33 rue Schnapper - 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE	89	Habitation	25/05/2015 - 09/04/2015
22 rue de Lyon - 75012 PARIS	95	Habitation	16/06/2015
59/61 rue Vaneau - 75007 PARIS	84	Habitation	13/04/2015
		LOYERS H.T. / AN	
TOTAL DES DÉPARTS	714	117.569 €	

4 Patrimoine

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.
2014	95,16 %	95,09 %
2015	93,44 %	92,89 %

Taux d'encaissement des loyers au 30.06.2015

Montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés

2015	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.
	96,37 %	90,02 %

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre): 96,37 % des loyers quittancés au 1^{er} trimestre ont ainsi été encaissés au 30 juin 2015 (soit 6 mois après la date de quittancement); 90,02% des loyers quittancés au second trimestre ont ainsi été encaissés au 30 juin 2015 (soit 3 mois après la date de quittancement).

Investissement

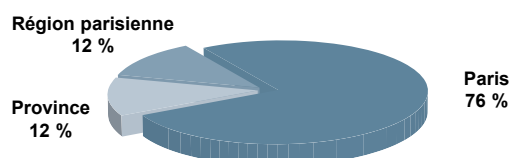
Aucun investissement n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

Arbitrage

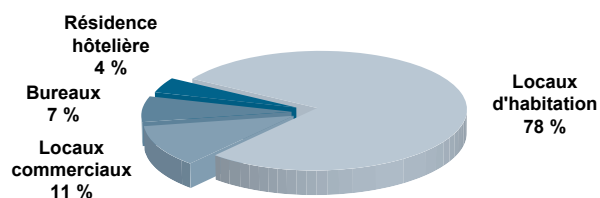
Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2014)

Par répartition géographique



Par nature



5 Distribution des Revenus

Acomptes trimestriels

Dividende 2015	1 ^{er} semestre
Recettes locatives	5,38 €
Produits financiers *	0,02 €
Acompte total	5,40 €
Date de paiement	31 juillet 2015

* 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)
30.04.2015	558	1 049	416	238,00 €	258,47 €
29.05.2015	162	612	40	238,00 €	258,47 €
30.06.2015	1 262	417	417	281,77 €	306,00 €

* Prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5 % + commission de cession de 3 % HT (3,60 % TTC au taux en vigueur au 01.01.2014).

873

Situation du registre après confrontation du 30.06.2015

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
83	281,77€	-
150	243,09 €	-
70	242,17 €	-
50	240,33 €	-
20	236,65 €	-

Calendrier des prochaines confrontations

Vendredi 31 juillet 2015
Lundi 31 août 2015
Mercredi 30 septembre 2015
Vendredi 30 octobre 2015

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 30.06.2015 : 697 parts (soit 0,27 % du nombre total des parts).

Transactions hors marché: 247 parts

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 souscrire des parts, le Service Commercial est joignable 01 49 97 56 56 ou à l'adresse suivante : souscriptions.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 EDF, facture téléphone, etc ...).
- 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 2015 pour les revenus versés en 2016. 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 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 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.

Les ordres d'achat sont accompagnés 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, 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.

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 Assemblée générale

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Société s'est tenue le 15 juin 2015.

L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une majorité : de 92,64 % à 99,88 %).

La société DTZ VALUATION FRANCE a été désignée en qualité d'Expert Immobilier de votre Société pour une durée de cinq exercices en remplacement de la société EXPERTISES GALTIER, démissionnaire.

Le Conseil de Surveillance a été renouvelé partiellement au cours de cette assemblée. Sur onze associés se présentant à la fonction de membre du Conseil de Surveillance, vous avez reconduit pour une durée de trois ans les mandats de trois membres sortants :

- Monsieur Gérard ADDA,
- ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL VIE SA – Sigle ACM VIE représentée par Monsieur Olivier CHARDONNET,
- AVIVA VIE – SOCIETE ANONYME D'ASSURANCES VIE ET DE CAPITALISATION EN ABREGE AVIVA VIE représentée par Monsieur Benoît POZZO di BORGIO ;

Et élu pour une durée de trois ans un associé faisant acte de candidature :

- Monsieur Jean-Luc ALEXANDRE.

La Société de Gestion remercie, d'une part, les associés qui lui ont renouvelé leur confiance en approuvant les résolutions présentées et, d'autre part, la Société AVENIR IMMOBILIER représentée par Madame Jacqueline LEBRUN de l'accomplissement de ses fonctions au sein du Conseil de Surveillance pendant toutes ces années.