

T3 - 2017

Période analysée : 3^{ème} trimestre 2017 - Période de validité du 01.10 au 31.12.2017

Éditorial

L'environnement économique est en nette amélioration partout en Europe et notamment en France, les principaux indicateurs (croissance du PIB, climat des affaires, confiance des ménages) étant en hausse. Ce contexte favorable, accompagné par une hausse très modérée des taux d'intérêt, devrait soutenir le marché de l'ancien, qui reste très fluide après l'habituelle accalmie de l'été. Le nombre total de ventes a progressé de 12 % au niveau national entre juillet 2016 et juillet 2017, et de 20 % en Île-de-France. Les prix suivent la même tendance, avec une hausse de 3,4 % pour la France, et de 3,9 % pour l'Île-de-France. Le marché du neuf progresse toujours, mais à un rythme moindre cependant, aussi bien pour les autorisations que pour les mises en chantier ou les réservations. Par ailleurs, on assiste à un fléchissement des prix des logements neufs. Sur le plan locatif, on constate que l'activité, mesurée par le taux de mobilité résidentielle comme par le niveau des loyers moyens, est en recul. Les acteurs restent néanmoins confiants.

Le TOF du 3^{ème} trimestre 2017 baisse très légèrement par rapport au 2^{ème} trimestre (92,87 % contre 93,29 %).

En concertation avec les membres du Conseil de Surveillance, la stratégie de votre SCPI est toujours à l'étude. Une réunion de travail avec certains membres du Conseil de Surveillance a eu lieu le 26 septembre 2017.

Comme nous vous l'avons indiqué dans notre précédent BTI, différentes perspectives sont envisageables. Elles seront étudiées avec le Conseil de Surveillance et soumises à votre approbation lors d'une prochaine Assemblée Générale. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



51, rue de Monceau à Paris 8^{ème}

Chiffres clés



109,8 M€
capitalisation

selon le prix d'exécution frais
inclus au 30.09.17



2 710
associés

au 30.09.17



4,35 €
dividende

1^{er} semestre 2017



3,01 %
taux DVM

au 31.12.16



418,11 €
prix d'exécution

frais inclus au 30.09.17



532,80 €
valeur de réalisation
par part au 31.12.16

Patrimoine de votre SCPI



Immeubles	21
Surface	31 437 m ²
Nombre de locataires	335
Loyers quittancés (HT/an)	5,6 M€

Situation locative du trimestre



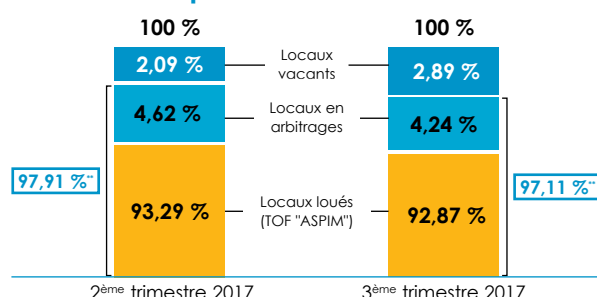
Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
48 rue Ybry - 92200 NEUILLY	76	Habitation	01/09/2017
17 rue du Champrier - 92500 RUEIL MALMAISON	65	Habitation	26/08/2017
3 place du Griffon - 69001 LYON (5 baux)	296	Habitation	Août - Septembre 2017
59/61 rue Vaneau - 75007 PARIS	23	Habitation	01/09/2017
19 rue Leboutoux - 75017 PARIS	50	Habitation	15/07/2017
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		85 164 €	

Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
60 quai du Havre - 76000 ROUEN (4 baux)	197	Habitation	Juillet - Septembre 2017
2 rue de Fontenelle - 76000 ROUEN (3 baux)	220	Habitation	Juillet - Août 2017
5/9 rue d'Harcourt - 76000 ROUEN (3 baux)	132	Habitation	Juillet 2017
22 rue de Lyon - 75012 PARIS	95	Habitation	08/07/2017
3 place du Griffon - 69001 LYON (4 baux)	224	Habitation	Août - Septembre 2017
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		140 468 €	

Taux d'occupation financier trimestriel *

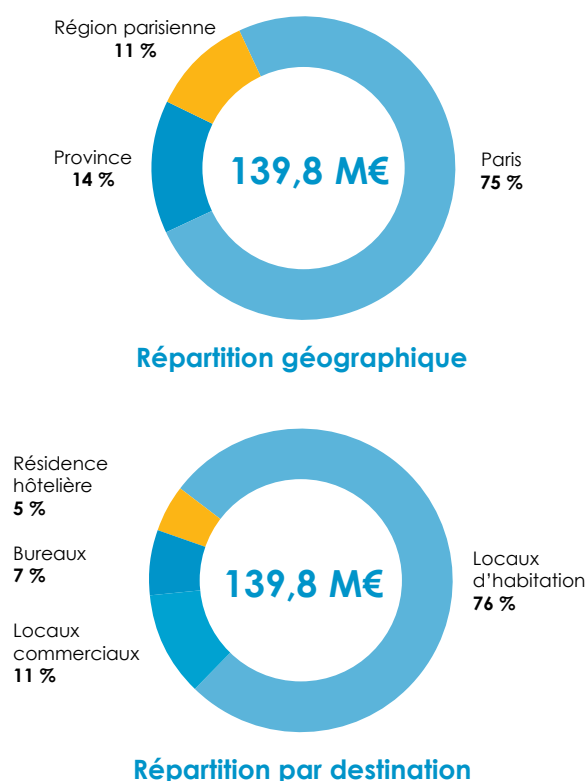


* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

** Taux hors immeuble en arbitrage.

Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2016)



Investissements / Arbitrages



Investissement

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

Arbitrages

Une offre d'acquisition en bloc des logements de Rouen (76), conjointe à celle portant sur les bureaux détenus par Sélectipierre 2 sur le même site, a été acceptée. La signature d'une promesse de vente est prévue pour le début du 4ème trimestre 2017.

En ce qui concerne l'immeuble de la rue St Dizier à Nancy (54), la signature de la promesse de vente à l'opérateur retenu reste suspendue à la refonte du règlement de copropriété. La réitération sera en outre soumise à l'obtention d'un permis de construire.



© Photo : Christophe ALDEBERT

17, rue du Champrier à Rueil Malmaison (92)

Distribution des revenus



Acomptes semestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2017	RAPPEL 2016
1 ^{er} semestre	juillet 2017	4,35 € / part	5,40 € /part
2 ^{ème} semestre	janvier 2018	-	3,40 € /part
TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS		4,35 € /part	8,80 € /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	2012	2013	2014	2015	2016
Dividende en €*	11,52	11,10	11,10	11,10	8,80 €
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix de part moyen de l'année en €	275,45 €	263,26 €	254,80 €	264,16 €	292,14 €
DVM**	4,18 %	4,22 %	4,36 %	4,20 %	3,01 %

* 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)
31.07.2017	110	395,95 €	430,00 €
31.08.2017	231	390,42 €	424,00 €
29.09.2017	230	385,00 €	418,11 €
3^{ème} trimestre	571	389,30 € **	422,78 € **

* 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 30.09.2017 : 688 parts
(soit 0,26 % du nombre total de parts)

Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 3^{ème} trimestre 2017

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	-
Montant du capital nominal	52 505 000 €	52 505 000 €	52 505 000 €	52 505 000 €	-

CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

Jeudi 30 novembre 2017
Vendredi 29 décembre 2017
Mercredi 31 janvier 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

Informations

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'entrée 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

vosre 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.

Actualité fiscale

Demande de dispense de prélèvement à la source

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 %.

À propos de FIDUCIAL Gérance

FIDUCIAL Gérance est une des principales Sociétés de Gestion indépendantes du marché des SCPI.

Avec 1,6 milliards d'euro d'actifs gérés, répartis sur 8 SCPI, FIDUCIAL Gérance propose une gamme de SCPI complémentaire et différenciante (bureaux, commerce, résidentiel, résidences gérées, diversifiée), couvrant les différents segments du marché.

FIDUCIAL Gérance gère également 6 groupements forestiers.

SCPI LOGIPIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe - 314 369 018 RCS NANTERRE
Visa de l'Autorité des marchés financiers n° 10-30 du 14 septembre 2010

Société de Gestion de portefeuille de FIA - agréée au titre de la directive 2011/61/UE
Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014