

EDITORIAL

L'année 2015 semble débuter mieux que ne s'était terminée l'année 2014 sur le marché du logement.

Des signaux plus positifs ont été émis par les pouvoirs publics, sans que cela ne se traduise déjà dans les chiffres. Mais ce ressenti, lié à l'attente d'un léger mieux sur le front de la croissance économique, est de nature à conforter certains acteurs du marché.

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 93,44 % au 31 mars 2015, contre 94,20 % au trimestre précédent, soit une relative stabilité.

Concernant Logipierre 3, la question importante de 2015 est la finalisation des renégociations des baux sur plusieurs sites. Il est trop tôt pour être affirmatif, et il convient de rester prudent, mais les négociations se poursuivent plutôt favorablement pour votre SCPI.

Pour Logipierre 7, les opérations de cessions se poursuivent. Au cours du 1^{er} trimestre il y a eu un ralentissement des ventes. Le rythme des cessions devrait s'accélérer avec l'arrivée des beaux jours, plus propice aux visites et cessions.

Vous trouverez dans le présent bulletin les informations relatives à l'assemblée Générale des SCPI. Après la prolifération de textes dus à la directive AIFM, et la nécessité de tenir des assemblées extraordinaires, une pause est marquée cette année, puisque les ordres du jour des assemblées ordinaires ne comportent que les résolutions usuelles, qui rythment la vie des SCPI.

Soyez néanmoins nombreux à y participer, fût-ce par correspondance.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

ASSEMBLEES GENERALES

Les assemblées générales des SCPI LOGIPIERRE 1 - LOGIPIERRE 3 et LOGIPIERRE 7 se dérouleront au siège social des Sociétés, 41 rue du Capitaine Guynemer à Courbevoie (Hauts-de-Seine) :

LOGIPIERRE 1 **Lundi 15 juin 2015** **à 14 heures 30**
LOGIPIERRE 3 **lundi 15 juin 2015** **à 16 heures**
LOGIPIERRE 7 **Jeudi 18 juin 2015** **à 15 heures.**

Les documents (convocation, bulletin de vote, rapport annuel) vous seront adressés courant mai 2015. Au cas où vous seriez dans l'impossibilité d'assister à cette assemblée, nous vous remercions par avance de bien vouloir nous retourner avant la date limite le formulaire de vote par correspondance ou par procuration, dûment complété, daté et signé.

CHIFFRES CLES

LOGIPIERRE 1

Nombre d'associés	2 766	Nombre d'immeubles	21
Nombre de parts	262 525	Surface en m²	31 405

LOGIPIERRE 3

Nombre d'associés	1 620	Nombre d'immeubles	6
Nombre de parts	24 028	Surface en m²	17 130

LOGIPIERRE 7 (en liquidation)

Nombre d'associés	2 313	Nombre d'immeubles	3
Nombre de parts	10 507	Surface en m²	3 656

MARCHE DES PARTS

Marché secondaire

LOGIPIERRE 1 et LOGIPIERRE 3

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 29 mai 2015, 30 juin 2015 et 31 juillet 2015. La date-limite pour la réception des ordres et des fonds est fixée à deux jours ouvrés (à 16 heures) avant la date de la confrontation.

LOGIPIERRE 7

Compte tenu de la dissolution anticipée de la SCPI décidée par l'Assemblée Générale extraordinaire du 22 juin 2011, le marché des parts de la SCPI Logipierre 7 est suspendu, à l'exception de « fenêtres ».

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 3,60% TTC par part).

La durée de validité du mandat de vente est de 12 mois, prorogeable de 12 mois maximum sur demande de l'associé. 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 92,40 € 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 77 € HT, soit 92,40 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la société de gestion pour les frais de dossier.

IMPOT DE SOLIDARITE SUR LA FORTUNE - ISF

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. 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.

Logipierre 1

Prix d'exécution de la part au 31.12.2014 = 234,81 €

Logipierre 3

Prix d'exécution de la part au 31.12.2014 = 1 780,00 €

Logipierre 7

Prix d'exécution de la part au 31.10.2014 = 757,83 €

(prix d'exécution lors de l'ouverture d'une « fenêtre »)

ACTUALITE 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%.

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

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. A 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 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 avec IBAN et code BIC.

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 01.01.2015

Capital nominal 52 505 000,00 €
Valeur de réalisation pour 1 part 447,25 €
Capitalisation (en valeur de réalisation) 117 414 981 €

Au 31.03.2015

Capital nominal 52 505 000,00 €
Capitalisation (en valeur de réalisation) 117 414 981 €

MARCHE SECONDAIRE

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

Confrontation	Prix achat	Prix exécution	Parts échangées
31.01.2015	255,00 €	234,81 €	103
28.02.2015	258,00 €	237,57 €	367
31.03.2015	255,00 €	234,81 €	1578

Le prix d'achat est égal au prix d'exécution + le droit d'enregistrement de 5% et la commission de cession de 3% HT (3,60% TTC au taux de TVA en vigueur au 01.01.2014).

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 31.03.2015 :
697 parts (soit 0,27% du nombre total des parts)

Aucune transaction hors marché au cours du trimestre

DISTRIBUTION DES REVENUS

DIVIDENDE ANNÉE 2014: 11,10 €

DIVIDENDE ANNÉE 2015

1^{er} semestre : versement de l'acompte en juillet 2015
2^{ème} semestre : versement du solde en janvier 2016

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)

2015	1 ^{er} trim.
En loyer	93,44%

Taux d'encaissement des loyers au 31.03.2015

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2015	1 ^{er} trim.
	91,36%

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre) : 91,36% des loyers quittancés au 1^{er} trimestre ont ainsi été encaissés au 31 mars 2015 (soit 3 mois après la date de quittancement).

Situation locative

Relocations sur le trimestre

- 2 bis rue de Fontenelle – 76000 ROUEN 110 m²
- 33 rue Schnapper – 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE 54 m²
- 17 rue Chasseloup Laubat – 75015 PARIS 90 m²
- 29 rue de Surcouf – 75007 PARIS 55 m²
- 3 Place Griffon – 69001 LYON 120 m²

Pour un loyer annuel total de 79.320 €HT

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre

- 47 rue Saint-Dizier – 54000 NANCY 50 m²
- 2 bis rue de Fontenelle – 76000 ROUEN 55 m²
- 17 rue du Champtier – 92500 RUEIL-MALMAISON 145 m²
- 19 rue Leboutoux – 75017 PARIS 97 m²
- 60 quai du Havre – 76000 ROUEN 75 m²
- 14 rue de Castiglione – 75001 PARIS 55 m²
- 29 rue de Surcouf – 75007 PARIS 55 m²

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 01.01.2015

Capital nominal	33 639 200,00 €
Valeur de réalisation pour 1 part	1 776,16 €
Capitalisation*	46 448 046,24 €

Au 31.03.2015

Capital nominal	33 639 200,00 €
Capitalisation*	48 115 589,44 €

* 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
31.01.2015	1 954,80 €	1 800,00 €	62
28.02.2015	2 000,41 €	1 842,00 €	16
31.03.2015	2 002,48 €	1 843,90 €	44

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 au taux de TVA en vigueur jusqu'au 31.12.2013 et 3,60% TTC au taux de TVA en vigueur au 01.01.2014).

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 31.03.2015 :
88 parts (soit 0,37% du nombre total de parts).

Transactions hors marché au cours du trimestre : 10 parts

DISTRIBUTION DES REVENUS

DIVIDENDE ANNÉE 2014: 120 €

DIVIDENDE ANNÉE 2015

1^{er} semestre : versement de l'acompte en juillet 2015
2^{ème} semestre : versement du solde en janvier 2016

PERFORMANCES

LES PERFORMANCES PASSES NE PREJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

TRI - Taux de rentabilité interne au 31.12.2014 (Source IEIF)

	10 ans	15 ans
Taux de rendement interne	12,38%	12,22%

DVM - Taux de distribution sur valeur de marché

Au 31.12	2010	2011	2012	2013	2014
DVM	6,78%	5,71%	5,73%	5,85%	6,14%
Dividende* en €	126,00	126,00	126,00	120,00	120,00
dont % de revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%	0%
Prix de part moyen de l'année en €	1 857,95	2 207,76	2 197,98	2 052,73	1955,88

* Avant prélèvement

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)

2015	1 ^{er} trim.
En loyer	100%

Taux d'encaissement des loyers au 31.03.2015

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2015	1 ^{er} trim.
	100%

Situation locative

Locaux vacants (Néant)

Relocations

32, rue Buffa – 06000 NICE

Pour un loyer annuel de 200 000 € HT, en baisse de 29% par rapport au loyer du précédent locataire dont le loyer était devenu trop éloigné des valeurs locatives de marché.

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 01.01.2015

Capital nominal 22 590 050,00 €
Valeur de réalisation pour 1 part 890,03 €
Capitalisation (en valeur de réalisation) 9 351 580,12 €

Au 31.03.2015

Capital nominal 22 590 050,00 €
Capitalisation (en valeur de réalisation) 9 351 580,12 €

DISTRIBUTION DES REVENUS

DIVIDENDE ANNÉE 2014: 18 € versé en avril 2015.

DIVIDENDE ANNÉE 2015

Compte tenu de toutes les cessions déjà intervenues et de ce fait du niveau particulièrement faible des revenus locatifs de votre SCPI, le dividende en résultant est désormais versé annuellement sur la base du résultat de l'exercice écoulé.

ACOMPTES SUR LIQUIDATION (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 €
12^{ème} acompte (mai 2014) 425 €
13^{ème} acompte (septembre 2014) 260 €
14^{ème} acompte (avril 2015) 114 €

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 SOCIÉTÉ NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

Ordres de vente en attente au 31.03.2015 :
110 parts (soit 1,05% du nombre total des parts)

Aucune transaction hors marché au cours du trimestre.

Le marché des parts de la SCPI Logipierre 7 est suspendu depuis la dernière confrontation réalisée le 31 octobre 2014, 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)

2015	1 ^{er} trim.
En loyer	70,61%

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 31.03.2015

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2015	1 ^{er} trim.
	95,68%

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre) : 95,68% des loyers quittancés au 1^{er} trimestre ont ainsi été encaissés au 31 mars 2015 (soit 3 mois après la date de quittancement).

Situation locative

Relocations sur le trimestre

Compte tenu de la liquidation de la SCPI, les locaux vacants ne sont pas mis en relocation.

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre (Néant)

Etat de la liquidation du patrimoine

Au 31 mars 2015, la situation des lots restant à vendre est la suivante :

Les Hauts de Bellet à Nice

2 appartements et 2 villas restant à vendre.

Tangaras & Maragons – Lattes Boirargues

1 promesse de vente est signée et 25 maisons restant à vendre.

Chemin la Pataquière à Aigues-Mortes

1 appartement, occupé, restant à vendre.

