

Période analysée
Du 01-04-2014 au 30-06-2014
Période de validité
Du 01-07-2014 au 30-09-2014

EDITORIAL

Ce trimestre marque l'entrée en vigueur opérationnelle de la directive AIFM, qui encadre au niveau européen la gestion des fonds d'investissement alternatifs, dont les produits immobiliers et les SCPI.

Votre Société de Gestion a obtenu, dès le deuxième trimestre 2014, ce nouvel agrément.

Destiné avant tout à consolider la sécurité de l'épargne publique investie dans nos produits d'épargne immobilière, cet agrément AIFM traduit un relèvement des standards de la gestion collective immobilière : davantage de fonds propres au niveau de la société de gestion (28 M€ pour ce qui concerne FIDUCIAL Gérance, très au-dessus des fonds propres minimums requis), de nouveaux dispositifs de contrôles des risques, un encadrement des rémunérations des collaborateurs destinés à cantonner la prise de risques, des obligations de reporting AMF accrues, ainsi que l'arrivée du dépositaire, nouvel acteur, contrôlant également la société de gestion, aux côtés des conseils de surveillance, des commissaires aux comptes, de nos contrôleurs internes et de l'AMF.

En parallèle, notre produit SCPI bénéficie de souplesses supplémentaires, qu'il s'agisse de la durée minimale de détention des immeubles qui a été réduite, de la réalisation des opérations de valorisation du patrimoine (agrandissements, rénovations, arbitrages,...) qui ont été facilitées, ou encore des modalités de détention des immeubles qui ont été élargies, permettant aux SCPI d'accéder à l'acquisition d'une plus grande variété d'actifs immobiliers.

Ces évolutions importantes ne peuvent que renforcer l'attrait et la qualité du produit SCPI, qui continue à produire des revenus réguliers malgré la conjoncture exécrable de l'économie française.

*FIDUCIAL Gérance,
Société de Gestion des SCPI Logipierre 1 et 3,
Liquidateur de la SCPI Logipierre 7*

CHIFFRES CLES

LOGIPIERRE 1

Nombre d'associés	2 804	Nombre d'immeubles	21
Nombre de parts	262 525	Surface en m²	31 405

LOGIPIERRE 3

Nombre d'associés	1 640	Nombre d'immeubles	6
Nombre de parts	24 028	Surface en m²	17 130

LOGIPIERRE 7 (en liquidation)

Nombre d'associés	2 317	Nombre d'immeubles	3
Nombre de parts	10 507	Surface en m²	4 857

ASSEMBLEES GENERALES

LOGIPIERRE 1 - LOGIPIERRE 3

Les Assemblées Générales Mixtes de **LOGIPIERRE 1** et **LOGIPIERRE 3** se sont tenues le 11 juin 2014 et ont adopté l'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion et, notamment :

- le renouvellement du mandat de la société d'expertise immobilière EXPERTISES GALTIER,
- l'autorisation de régularisation de l'impôt sur plus-value dans le cadre de cession d'actifs pour les associés soumis à des taux de prélèvement différents,
- la ratification de la nomination du dépositaire CACEIS INVESTOR SERVICES,
- la modification des statuts intégrant, d'une part, les nouvelles dispositions modifiant le produit SCPI et, d'autre part, des dispositions encadrant la détention de parts par les US person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers.

Conseil de surveillance de LOGIPIERRE 3 :

Dans le cadre de l'arrivée à échéance de deux mandats de membre du Conseil de surveillance de **LOGIPIERRE 3**, ont été réélus par l'Assemblée Générale :

- A.C.M. VIE,
- Monsieur Antoine de LACHEISSERIE.

LOGIPIERRE 7

L'Assemblée Générale Mixte s'est tenue le 12 juin 2014. Faute de quorum, l'Assemblée Générale Extraordinaire a dû être convoquée une seconde fois le 26 juin 2014. Ces assemblées générales ont adopté l'ensemble des résolutions présentées par le liquidateur et, notamment :

- le renouvellement du mandat de la société d'expertise immobilière EXPERTISES GALTIER,
- l'autorisation de régularisation de l'impôt sur plus-value dans le cadre de cession d'actifs pour les associés soumis à des taux de prélèvement différents,
- la modification des statuts visant à encadrer la détention de parts par les US person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers.

Etant rappelé que l'obligation de désignation d'un dépositaire ne s'applique pas aux sociétés en liquidation et qu'il n'a pas été jugé opportun, en accord avec le Conseil de Surveillance, que les statuts soient modifiés de manière à être en concordance avec les nouvelles dispositions modifiant le produit SCPI.

La Société de Gestion remercie les associés qui ont renouvelé leur confiance en approuvant les résolutions présentées.

MARCHE DES PARTS

Marché secondaire

LOGIPIERRE 1 et LOGIPIERRE 3

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 29 août 2014, 30 septembre 2014 et 31 octobre 2014. La date-limite pour l'enregistrement des ordres est fixée à deux jours ouvrés (à 16 heures) avant la date de la confrontation.

LOGIPIERRE 7

Ouverture d'une « fenêtre » à la confrontation du 31 octobre 2014

Une fenêtre « d'ouverture » sur le marché secondaire aura lieu le 31 octobre 2014 permettant à ceux qui souhaitent vendre leurs parts, d'envisager de trouver preneur (*voir ci-après les modalités de fonctionnement du marché secondaire : inscription et exécution des ordres*). **Un courrier d'information sera prochainement adressé aux associés.**

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.

* Montant modifié suite au changement de taux de la TVA passant de 19,6% à 20% à partir du 1^{er} janvier 2014

ACTUALITE FISCALE

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 2014 pour les revenus versés en 2015. 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%.

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 01.01.2014

Capital nominal 52 505 000,00 €

Valeur de réalisation pour 1 part 442,54 €

Capitalisation (en valeur de réalisation) 116 177 813,50 €

Au 30.06.2014

Capital nominal 52 505 000,00 €

Capitalisation (en valeur de réalisation) 116 177 813,50 €

MARCHE SECONDAIRE

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

Confrontation	Prix achat	Prix exécution	Parts échangées
30.04.2014	257,02 €	236,67 €	278
30.05.2014	257,38 €	237,00 €	65
30.06.2014	257,38 €	237,00 €	389

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 30.06.2014 :
1 393 parts (soit 0,53% du nombre total des parts)

Aucune transaction hors marché au cours du trimestre

DISTRIBUTION DES REVENUS

DIVIDENDE ANNÉE 2013 : 11,10 €

DIVIDENDE ANNÉE 2014

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

* avant prélèvement obligatoire de 39,50%

Versement dividende 1^{er} semestre : 30 juillet 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)

2014	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.
En loyer	95,16%	95,09%

Taux d'encaissement des loyers au 30.06.2014

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2014	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.
	96,02%	94,64%

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre) : 96,02% des loyers quittancés au 1^{er} trimestre ont ainsi été encaissés au 30 juin 2014 (soit 6 mois après la date de quittancement) et 94,64% des loyers quittancés au second trimestre étaient encaissés au 30 juin 2014 (soit 3 mois après la date de quittancement).

Situation locative

Relocations sur le trimestre

• 2 bis rue de Fontenelle - 76000 ROUEN	105 m ²
• 60 quai du Havre - 76000 ROUEN	45 m ²
• 33 rue Schnapper - 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE	77 m ²
• 4 rue des Chartreux - 75006 PARIS	40 m ²
• 17 rue Chasseloup Laubat - 75015 PARIS	100 m ²
• 22 rue de Lyon - 75012 PARIS	40 m ²
• 3/5/9 rue d'Harcourt - 76000 ROUEN	314 m ²
• 17 rue du Champrier - 92500 RUEIL MALMAISON	75 m ²

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre

• 60 quai du Havre - 76000 ROUEN	228 m ²
• 2 bis rue de Fontenelle - 76000 ROUEN	105 m ²
• 3/5/9 rue d'Harcourt - 76000 ROUEN	104 m ²
• 47 rue Saint-Dizier - 54000 NANCY	210 m ²
• 17 rue du Champrier - 92500 RUEIL MALMAISON	45 m ²
• 33 rue Schnapper - 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE	36 m ²
• 4 rue des Chartreux - 75006 PARIS	70 m ²
• 19 rue Leboutoux - 75017 PARIS	43 m ²
• 51 rue de Monceau - 75008 PARIS	25 m ²
• 59 rue Vaneau - 75007 PARIS	128 m ²
• 22 rue de Lyon - 75012 PARIS	40 m ²

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 01.01.2014

Capital nominal	33 639 200,00 €
Valeur de réalisation pour 1 part	1 693,53 €
Capitalisation*	46 710 432,00 €

Au 30.06.2014

Capital nominal	33 639 200,00 €
Capitalisation*	46 996 124,92 €

* *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
30.04.2014	2 002,58 €	1 844,00 €	18
30.05.2014	1 998,24 €	1 840,00 €	15
30.06.2014	1 955,89 €	1 801,00 €	21

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 30.06.2014 :
256 parts (soit 1,07% du nombre total de parts)

Aucune transaction hors marché au cours du trimestre

DISTRIBUTION DES REVENUS

DIVIDENDE ANNÉE 2013 : 120 €

DIVIDENDE ANNÉE 2014

1 ^{er} semestre	60 €
revenus locatifs	59,52 €
revenus financiers*	0,48 €

* avant prélèvement obligatoire de 39,50%

Versement dividende 1^{er} semestre : 30 juillet 2014

PERFORMANCES

LES PERFORMANCES PASSES NE PREJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

TRI - Taux de rentabilité interne au 31.12.2013 (Source IEIF)

	10 ans	15 ans
Taux de rendement interne	15,03%	16,33%

DVM - Taux de distribution sur valeur de marché

Au 31.12	2009	2010	2011	2012	2013
DVM	7,61%	6,78%	5,71%	5,73%	5,85%
Dividende* en €	127,50	126,00	126,00	126,00	120,00
dont % de revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%	0%
Prix de part moyen de l'année en €	1 674,91	1 857,95	2 207,76	2 197,98	2 052,73

* Avant prélèvement obligatoire

*Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI 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)
- 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)

2014	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.
En loyer	100%	100%

Taux d'encaissement des loyers au 30.06.2014

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2014	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.
	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 01.01.2014

Capital nominal	22 590 050,00 €
Valeur de réalisation pour 1 part	1 471,98 €
Capitalisation (en valeur de réalisation)	15 466 093,86 €

Au 30.06.2014

Capital nominal	22 590 050,00 €
Capitalisation (en valeur de réalisation)	15 466 093,86 €

DISTRIBUTION DES REVENUS

DIVIDENDE ANNÉE 2013 : 36 €

DIVIDENDE ANNÉE 2014

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 sera 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 €

Le prochain acompte sur liquidation sera versé fin septembre 2014.

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.

A l'attention des usufruitiers et nus-propriétaires

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

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).

MARCHE DES PARTS

LA SOCIÉTÉ NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

Ordres de vente en attente au 30.06.2014 :

413 parts (soit 3,93% du nombre total des parts)

Aucune transaction hors marché au cours du trimestre.

Le marché des parts de la SCPI Logipierre 7 a été suspendu depuis la dernière confrontation réalisée 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.

Ouverture d'une « fenêtre » à la confrontation du 31 octobre 2014

Une fenêtre « d'ouverture » sur le marché secondaire aura lieu le 31 octobre 2014 permettant à ceux qui souhaitent vendre leurs parts, d'envisager de trouver preneur (voir ci-après les modalités de fonctionnement du marché secondaire : inscription et exécution des ordres). **Un courrier d'information sera prochainement adressé aux associés.**

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)

2014	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.
En loyer	61,41%	61,44%

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 30.06.2014

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2014	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.
	96,63%	85,57%

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre) : 96,63% des loyers quittancés au 1^{er} trimestre ont ainsi été encaissés au 30 juin 2014 (soit 6 mois après la date de quittancement) et 85,57% des loyers quittancés au second trimestre étaient encaissés au 30 juin 2014 (soit 3 mois après la date de quittancement).

Situation locative

Relocations sur le trimestre (Néant)

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre (Néant)

Etat de la liquidation du patrimoine

Au 30 juin 2014, la situation des appartements restant à vendre est la suivante :

Les Hauts de Bellet à Nice

70 appartements/villas sont vendus.

Il reste 2 appartements et 2 villas à vendre.

Rue de Cinsault à Lattes-Boirargues

- 25 maisons sont vendues.

- 6 promesses de vente sont signées.

Il reste 30 maisons à vendre.

Chemin la Pataquière à Aigues-Mortes

- 7 appartements et 12 maisons sont vendus.

- 1 promesse de vente est en cours

Il reste 1 appartement à vendre.

*L'adresse e.mail du Service Associés est : **gestion.associes.scpi@fiducial.fr***
*Le numéro de téléphone du Service Associés est : **01 49 97 56 80***