

Période analysée  
Du 01-04-2013 au 30-06-2013  
Période de validité  
Du 01-07-2013 au 30-09-2013

### EDITORIAL

La conjoncture économique à mi-année est en demi-teinte. Certes, les mauvaises nouvelles paraissent laisser progressivement la place à quelques signes, ténus, non pas d'amélioration, mais d'arrêt de la dégradation de l'activité, donc de l'emploi, ainsi que de la consommation et de la santé financière des entreprises.

Le marché immobilier demeure hésitant : d'un côté, des investisseurs toujours à l'affut des placements les plus sécurisés qui conduisent à des tensions de prix localisées, de l'autre, des locataires, en souffrance, qui essaient d'alléger leurs coûts immobiliers, tirent les loyers à la baisse ou réduisent leur demande de m<sup>2</sup>.

On constate, toutefois, du moins chez les SCPI d'Uffi Ream, une accalmie dans la croissance des impayés. Ce qui n'en donne que plus de prix à l'évolution des taux d'occupation, qui se maintiennent à un niveau correct et progressent même, entre le premier et le second trimestre (93,7% contre 92,9% en moyenne)

Dans cet environnement, somme toute moins détérioré que prévu (des revenus qui résistent et des charges exceptionnelles dues à la crise qui plafonnent), les résultats prévisionnels, comme ceux constatés au premier semestre, font preuve d'une belle robustesse. Certaines SCPI sont même sur une tendance de progression de revenu entre 2012 et 2013. Dans un souci de prudence, néanmoins, la société de gestion a reconduit au second trimestre les dividendes précédents, se réservant la possibilité, en fin d'année, de donner un léger coup de pouce à certains d'entre eux, tout en faisant progresser les mises en réserve, là où il apparaîtra des marges de manoeuvre.

Un début d'été encourageant donc pour vos SCPI, d'autant que les assemblées annuelles se sont déroulées dans des conditions tout à fait satisfaisantes, à preuve la participation importante aux réunions et aux votes, ainsi que les résultats obtenus.

Les assemblées générales du mois de juin ont ainsi renouvelé leur confiance à vos conseils de surveillance et à votre société de gestion. Certaines SCPI, spécialisées en murs de commerce, ont approuvé massivement un projet de fusion, majeur pour leur développement. Une SCPI de grande taille, 500 M€ d'actifs est née, seconde de la Place dans sa catégorie. Sans doute, ce type d'évolution mériterait-elle d'être étudiée dans d'autres SCPI gérées par votre société de gestion.

La fusion, cette fois, des deux sociétés de gestion du groupe Fiducial (Uffi Ream et Fiducial Gérance) interviendra le 30 septembre prochain. Elle avait recueilli l'aval de l'Autorité des marchés financiers en juin. Le changement de nom de votre société de gestion, qui sera dénommée FIDUCIAL GERANCE à l'issue de la fusion, a été approuvé par l'ensemble des assemblées générales tenues au mois de juin.

Les équipes d'Uffi Ream et Fiducial Gérance se joignent à moi pour vous souhaiter d'excellentes vacances.

Avec notre fidèle dévouement.

Patrick LENOEL  
Président Directeur Général

### CHIFFRES CLES

#### LOGIPIERRE 1

Nombre d'associés	2 852	Nombre d'immeubles	21
Nombre de parts	262 525	Surface en m <sup>2</sup>	31 405

#### LOGIPIERRE 3

Nombre d'associés	1 645	Nombre d'immeubles	6
Nombre de parts	24 028	Surface en m <sup>2</sup>	17 130

#### LOGIPIERRE 7 (en liquidation)

Nombre d'associés	2 330	Nombre d'immeubles	6
Nombre de parts	10 507	Surface en m <sup>2</sup>	7 213

#### UFFI REAM

41 avenue Gambetta - CS 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex - Tél. : 01 49 97 56 00 - Fax : 01 49 97 56 66 - [www.uffi.fr](http://www.uffi.fr)  
Société de gestion de portefeuille - Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008

## ASSEMBLEES GENERALES

### LOGIPIERRE 1 - LOGIPIERRE 3

Les assemblées générales mixtes de **Logipierre 1** et **Logipierre 3** se sont tenues le 12 juin 2013 et ont adopté les résolutions présentées par la société de gestion, et notamment :

- 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 concernant le transfert de siège social des SCPI,
- la modification des statuts concernant le changement de dénomination sociale d'Uffi Ream en Fiducial Gérance (effectif au 1<sup>er</sup> octobre 2013) et du changement de siège social de la société de gestion.

### LOGIPIERRE 7

L'assemblée générale mixte s'est tenue le 5 juin 2013. Faute de quorum, l'assemblée générale extraordinaire a dû être convoquée une seconde fois le 20 juin 2013. Ces assemblées générales ont adopté les résolutions présentées par le liquidateur, et notamment :

- 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 concernant le transfert de siège social de la SCPI,
- la modification des statuts concernant le changement de dénomination sociale d'Uffi Ream en Fiducial Gérance (effectif au 1<sup>er</sup> octobre 2013) et du changement de siège social de la société de gestion-liquidateur.

La société de gestion remercie les associés qui ont renouvelé leur confiance à la société de gestion en approuvant les résolutions.

## MARCHE DES PARTS

### Marché secondaire

#### LOGIPIERRE 1 et LOGIPIERRE 3

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 30 août 2013, 30 septembre 2013 et 31 octobre 2013. 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

Il est rappelé que l'assemblée générale extraordinaire du 22 juin 2011 a décidé de la mise en liquidation de la SCPI.

#### Ouverture d'une « fenêtre » à la confrontation du 31 octobre 2013

Une fenêtre « d'ouverture » sur le marché secondaire aura lieu le 31 octobre 2013 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 3,588% 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2012 au lieu de 1,10% précédemment.

### 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).

## 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 UFFI REAM 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.

# 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 30.06.2013*

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
30.04.2013	271,47 €	250,00 €	36
31.05.2013	265,50 €	244,50 €	111
28.06.2013	263,33 €	242,50 €	71

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. UFFI REAM 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.uffi.fr](http://www.uffi.fr) dans la rubrique « carnet d'ordres ».

Ordres de vente en attente au 30.06.2013 :

1 545 parts (soit 0,59% du nombre total des parts)

Transactions hors marché au cours du trimestre : 8 parts

## DISTRIBUTION DES REVENUS

**DIVIDENDE ANNÉE 2012** : 11,52 €

**DIVIDENDE ANNÉE 2013**

1<sup>er</sup> semestre 5,40 €

revenus locatifs 5,40 €

revenus financiers \* 0,00 €

\* avant prélèvement obligatoire de 39,50%

Versement dividende 1<sup>er</sup> 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 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.
En loyer	97,08%	97,04%

### Taux d'encaissement des loyers au 31.07.2013

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2013	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> sem.
	97,13%	94,16%

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre) : 97,13% des loyers quittancés au 1<sup>er</sup> trimestre ont ainsi été encaissés au 31 juillet 2013 (soit 7 mois après la date de quittancement) et 94,16% des loyers quittancés au second trimestre étaient encaissés au 31 juillet 2013 (soit 4 mois après la date de quittancement).

### Situation locative

#### Relocations sur le trimestre

- Paris 1<sup>er</sup> - 14 rue de Castiglione 1 appartement
- Paris 7<sup>ème</sup> - 59 rue Vaneau 1 studio/1 appartement
- Rueil Malmaison - 17 rue du Champtier 5 appartements
- Saint-Germain en Laye - 33 rue Schnapper 1 appartement
- Rouen - 60 quai du Havre 2 studios/1 appartement
- Rouen - 3/5/9 rue d'Harcourt 3 appartements

Pour un loyer annuel de 57 952 € HT

#### Nouveaux locaux vacants sur le trimestre

- Paris 1<sup>er</sup> - 14 rue de Castiglione 1 appartement
- Rueil Malmaison - 17 rue du Champtier 3 appartements
- Rouen - 3/5/9 rue d'Harcourt 1 appartement
- Rouen - 60 quai du Havre 4 appartements
- Nancy - 47 rue Saint-Dizier 1 appartement

### 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 30.06.2013*

Capital nominal 33 639 200,00 €

Capitalisation\* 50 617 625,08 €

\* *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
30.04.2013	2 160,90 €	1 990,00 €	12
31.05.2013	2 117,47 €	1 950,00 €	31
28.06.2013	2 106,61 €	1 940,00 €	15

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. UFFI REAM 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.uffi.fr](http://www.uffi.fr) dans la rubrique « carnet d'ordres ».

Ordres de vente en attente au 30.06.2013 :  
206 parts (soit 0,86% du nombre total de parts).

Aucune transaction hors marché au cours du trimestre

## DISTRIBUTION DES REVENUS

**DIVIDENDE ANNÉE 2012** : 126 €

**DIVIDENDE ANNÉE 2013**

1<sup>er</sup> semestre 60,90 €

revenus locatifs 60,90 €

revenus financiers \* 0,00 €

\* avant prélèvement obligatoire de 39,50%

Versement dividende 1<sup>er</sup> 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 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.
En loyer	100%	100%

**Taux d'encaissement des loyers au 31.07.2013**

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2013	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> 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 01.01.2013

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 30.06.2013

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 <sup>er</sup> semestre	17,10 €
revenus locatifs	17,10 €
revenus financiers *	0,00 €

\* avant prélèvement obligatoire de 39,50%

Versement dividende 1<sup>er</sup> semestre : 31 juillet 2013

## CESSIONS D'ACTIFS

1 <sup>er</sup> acompte (août 2007)	350 €
2 <sup>ème</sup> acompte (mai 2008)	950 €
3 <sup>ème</sup> acompte (octobre 2008)	330 €
4 <sup>ème</sup> acompte (décembre 2009)	450 €
5 <sup>ème</sup> acompte (juillet 2010)	300 €
6 <sup>ème</sup> acompte (janvier 2011)	220 €
7 <sup>ème</sup> acompte (novembre 2011)	350 €
8 <sup>ème</sup> acompte (avril 2012)	750 €
9 <sup>ème</sup> acompte (décembre 2012)	640 €
10 <sup>ème</sup> acompte (mai 2013)	950 €

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 30.06.2013 :  
394 parts (soit 3,75% du nombre total des parts)

Aucune transaction hors marché au cours du trimestre.

Il est rappelé que le marché des parts de la SCPI Logipierre 7 a été suspendu depuis la dernière confrontation réalisée le 31 octobre 2012, et ce compte tenu de la dissolution anticipée de la SCPI décidée par l'assemblée générale extraordinaire du 22 juin 2011.

L'ouverture d'une « fenêtre » aura lieu à la confrontation du 31 octobre 2013.

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 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.
En loyer	74,48%	70,03%

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 31.07.2013

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2013	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.
	95,72%	81,69%

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre) : 95,72% des loyers quittancés au 1<sup>er</sup> trimestre ont ainsi été encaissés au 31 juillet 2013 (soit 7 mois après la date de quittancement) et 81,69% des loyers quittancés au second trimestre étaient encaissés au 31 juillet 2013 (soit 4 mois après la date de quittancement).

### Situation locative

#### Nouveaux locaux vacants sur le trimestre

• Lattes Boirargues - Rue de Cinsault 273 m<sup>2</sup>

### Etat de la liquidation du patrimoine

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

#### 30-32 rue Léon Noël à Cannes

La totalité des appartements est vendue.

#### Rue Guiglia à Nice

La totalité des appartements est vendue.

#### Les Hauts de Bellet à Nice

- 64 appartements/villas sont vendus.

- 4 promesses de vente sont signées.

Il reste 4 appartements et 2 villas à vendre.

#### Rue Blomet à Paris 15<sup>ème</sup>

- 10 appartements sont vendus.

Il reste 1 appartement et un local commercial à vendre.

#### Rue Didot - Allée des Hortensias à Paris 14<sup>ème</sup>

- 15 appartements sont vendus.

- 3 promesses de vente sont signées.

Il reste 5 appartements à vendre.

#### Rue de Cinsault à Lattes-Boirargues

- 14 maisons sont vendues.

- 4 promesses de vente sont signées.

Il reste 43 maisons à vendre.

#### Chemin la Pataquière à Aigues-Mortes

- 5 appartements et 12 maisons sont vendus.

Il reste 3 appartements et 1 maison à vendre.

