

T2 - 2019

Période analysée : 2<sup>e</sup> trimestre 2019 - Période de validité du 01.07 au 30.09.2019

## Editorial

Conformément aux résolutions adoptées par l'Assemblée Générale du 27 juin 2018, la vente de l'ensemble des immeubles a été lancée en début d'année, sous la forme d'un process organisé sur la base d'un appel d'offre et d'une consultation à deux tours. À l'issue d'un premier tour qui a permis de recueillir plus de 230 offres d'acquisition, les candidats les mieux-disants ont été départagés lors d'un second tour, dont les résultats, présentés à votre Conseil de surveillance, ont largement confirmé les ambitions des experts et des brokers.

Au 15 juillet 2019, 10 promesses de vente ont d'ores et déjà été signées pour un montant total d'environ de 190 M€ hors droits. Sur les 5 actifs restants, 3 devraient faire l'objet d'une promesse d'ici fin juillet, les 2 derniers étant programmés pour la rentrée. Les réitations par actes authentiques s'étaleront en principe de la fin de l'année à courant 2020.

Au total, le produit des cessions devrait atteindre 250 M€ hors droits et donner lieu au versement d'un ~~premier~~-acompte sur cession d'actifs d'ici la fin de l'année 2019.

Le dividende du 1<sup>er</sup> semestre s'élève à 5 € par part.

Votre BTI et votre avis de crédit sont disponibles dans votre espace associé et sur le site internet : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)

Les équipes et la direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent un bel été. ■

Le Liquidateur, FIDUCIAL Gérance



51, rue Monceau à Paris 8<sup>ème</sup>

## Chiffres clés

82  
560



**138 M€**  
capitalisation

selon le prix d'exécution frais inclus au 31.05.2018



**2 713**  
associés

au 30.06.2019



**5,00 €**  
dividende

1<sup>er</sup> accompte 2019



**1,93 %**  
taux DVM

au 31.12.2018



**525,60 €**

prix d'exécution  
frais inclus au 31.05.2018



**544,23 €**

valeur de réalisation  
par part au 31.12.2018

## Réinvestissement



FIDUCIAL Gérance a prévu de vous remercier de votre fidélité et de votre confiance en vous permettant de réinvestir les capitaux issus de cette liquidation anticipée de manière privilégiée, selon les modalités qui vous seront communiquées ultérieurement.

## Patrimoine de votre SCPI



Immeubles

16

Surface

24 737 m<sup>2</sup>

Nombre de locataires

260

Loyers quittancés (HT/an)

5,2 M€

# Situation locative du trimestre



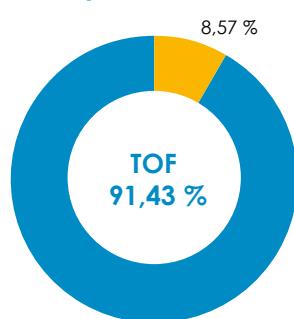
## Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
NÉANT			
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN			NÉANT

## Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
14 Rue Castiglione - 75001 PARIS	141	Habitation	06/04/2019
22 Rue de Lyon - 75012 PARIS	145	Habitation	24/05/2019
19 Rue Lebouteux - 75017 PARIS	45	Habitation	29/04/2019
3 Place du Griffon - 69001 LYON	80 - 60	Habitation	02/05/2019 09/05/2019
17 Rue du Chaptier - 92500 RUEIL MALMAISON	45-45	Habitation	30/03/2019 04/06/2019
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN			111 086 €

## Taux d'occupation financier trimestriel \*

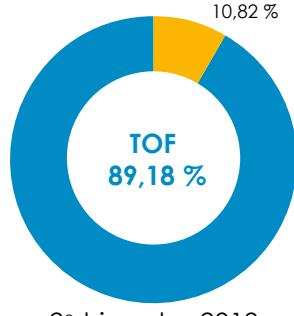


1<sup>er</sup> trimestre 2019

■ Locaux vacants

Locaux occupés

■ Locaux loués  
(TOF "ASPM")



2<sup>e</sup> trimestre 2019

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

## Investissements / Arbitrages



### Investissement

La société étant en liquidation, aucun nouvel investissement n'a été réalisé au cours du trimestre.

### Arbitrages

Depuis le lancement de la consultation visant à vendre l'ensemble des immeubles de votre SCPI, le liquidateur a signé 10 promesses de vente, avec 9 acquéreurs différents, portant sur 7 immeubles parisiens (Castiglione Paris 1<sup>er</sup>, Chartreux Paris 6<sup>ème</sup>, Vaneau Paris 7<sup>ème</sup>, Surcouf Paris 7<sup>ème</sup>, Rue de Lyon Paris 12<sup>ème</sup>, Chasseloup-Laubat Paris 15<sup>ème</sup> et Lebouteux Paris 17<sup>ème</sup>), 2 immeubles franciliens (St Germain-en-Laye et Neuilly-sur-Seine) et l'immeuble de Lyon Griffon. Les réitérations de ces différentes promesses, qui ne sont assorties d'aucune condition suspensive particulière, sont prévues entre septembre et novembre de cette année.

3 autres promesses de vente sont programmées d'ici fin juillet : il s'agit des immeubles Navarre Paris 5<sup>ème</sup>, Monceau Paris 8<sup>ème</sup> et Rueil-Malmaison. Enfin, la signature de la promesse de vente de la résidence étudiants d'Aix-en-Provence sera fixée à la rentrée.

Au total, le produit des cessions devrait atteindre 250 M€ hors droits et donner lieu au versement d'un premier accompte sur cession d'actifs d'ici la fin de l'année 2019.



© Photo : Christophe Audibert

4, rue des Chartreux à Paris 6<sup>ème</sup>

# Distribution des revenus



## Acomptes semestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2019	RAPPEL 2018
1 <sup>er</sup> semestre	31 juillet 2019	5,00 € /part	4,35 € /part
2 <sup>ème</sup> semestre	31 janvier 2020	-	5,65 € /part
<b>TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS</b>		<b>5,00 € /part</b>	<b>10,00 € /part</b>

## Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

**TRI** - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2018 (source FIDUCIAL Gérance)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	14,17 %

**DVM** - Taux de distribution sur valeur de marché

Au 31 Décembre	2014	2015	2016	2017	2018
Dividende en €*	11,10	11,10	8,80	9,00	10,00
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix de part moyen de l'année en €	254,80 €	264,16 €	292,14 €	422,17 €	517,92 €
DVM**	4,36 %	4,20 %	3,01 %	2,13 %	1,93 %

\* 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 Audibert

## Marché des parts

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts



### Marché secondaire

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 juin 2018 de la SCPI LOGIPIERRE 1, ayant voté la dissolution anticipée et la mise en liquidation amiable de la Société, FIDUCIAL Gérance a décidé de suspendre le marché des parts jusqu'à nouvel ordre.

DATE DE CONFRONTATION	PARTS ÉCHANGÉES	PRIX D'EXÉCUTION (HORS FRAIS)	PRIX ACQUÉREUR * (FRAIS INCLUS)
30.04.2019	-	-	-
31.05.2019	-	-	-
30.06.2019	-	-	-
<b>2<sup>e</sup> trimestre</b>	<b>MARCHÉ SUSPENDU</b>		

\* 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.

**Aucune demande de retrait en attente au 31.06.2019.**

### Marché gré à gré

Transactions hors marché au 2<sup>e</sup> trimestre 2019 : 50 parts.

## Évolution du capital

Nominal de la part : 200 €

DATE	01.01.2019	31.03.2019	30.06.2019	30.09.2019	31.12.2019
Nombre de parts	262 525	262 525	262 525	-	-
Montant du capital nominal	52 505 000 €	52 505 000 €	52 505 000 €	-	-

## CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

### MARCHÉ SUSPENDU

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 encassé 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](mailto:commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr)

✓ **Service Associés :** 01 49 97 56 80  
[gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto: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](http://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](http://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 précédent 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 donneur 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 associés

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, ...):

• merci d'adresser directement au Service Associés de FIDUCIAL Gérance votre 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](http://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.

## Fiscalité

### Prélèvement à la source

Les revenus fonciers, que vous encaissez depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019 sont imposés en temps réel et non plus l'année suivante. Mais contrairement aux salaires ou aux pensions de retraite, ils ne sont pas soumis à une retenue à la source mais à un acompte d'impôt prélevé chaque mois ou chaque trimestre sur votre compte bancaire par l'administration fiscale. Pour en déterminer le montant, celle-ci tiendra compte de vos derniers revenus fonciers déclarés et imposés.

### Prélèvements sociaux sur les produits financiers

L'essentiel des revenus de LOGIPIERRE 1 est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers. Ils sont réalisés par la Société grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la loi fiscale instaure un prélèvement forfaitaire de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % des prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Toutefois, les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est globale et

porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique.

Les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et 50 000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale.

### À l'attention des ususfructiers 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 une droit qui ne s'éteint pas avec le 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).

## Assemblée Générale

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Société s'est tenue le 26 juin 2019.

L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une forte majorité de 99,30 % à 99,60 %).

La cooptation, par le Conseil de Surveillance, de la société AVIVA RETRAITE PROFESSIONNELLE, prise en la personne de Monsieur Benoît POZZO di BORGO, a été ratifiée.

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



**FIDUCIAL**  
GÉRANCE

Bureaux : 41 avenue Gambetta  
CS 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex  
Tél. : 01 49 07 86 80 (Standard) - Fax : 01 49 97 56 71  
Site Internet : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)  
E-mail : [gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr)  
Tél. : 01 49 97 56 80 (Service Associés)

### 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