

Rapport Annuel 2014

Logipierre 1



FIDUCIAL

Rapport Annuel 2014

LOGIPIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
pouvant procéder à une offre au public de ses parts sociales

Au capital de 52 505 000 €
314 369 018 RCS NANTERRE

Visa de l'Autorité des marchés financiers n° 10-30 du 14 septembre 2010 portant sur la note d'information

Assemblée Générale Ordinaire du 15 juin 2015

Exercice 2014

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 97 56 66

Société de gestion

FIDUCIAL Gérance

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 20 360 000 €

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE

612 011 668 RCS NANTERRE - Agrément AMF n° GP-08000009 du 27 mai 2008

Tél. 01 49 07 86 80 - e-mail : gestion.associes.scp@fiducial.fr - Site Internet: www.fiducial-gerance.fr

Directoire

Patrick LENOEL, Président du Directoire

Michèle SEPHONS, Directeur Général et membre du Directoire

Conseil de Surveillance

Bertrand COTE, Président

Yves SKRABACZ, Vice-Président

Hubert JACOLIN

FIDUCIAL REAL ESTATE SA

Conseil de surveillance

AVIVA-VIE – SOCIETE ANONYME D'ASSURANCES VIE ET DE CAPITALISATION en abrégé AVIVA VIE,
représentée par Benoît POZZO di BORGO, Président

Gérard ADDA, Vice-Président

Antoine de LACHEISSERIE

Jean-Pierre OEUVRARD

Hervé PENE

Jean-Marie PICHARD

Albert SCHMITT

ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL VIE SA – Sigle ACM-VIE, représentée par Olivier CHARDONNET

AVENIR IMMOBILIER, représentée par Jacqueline LEBRUN

VALORIM PARTICIPATIONS, représentée par Edith BOISSERON

Commissaire aux comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

63 rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

Lionel LEPETIT

Expert immobilier

EXPERTISES GALTIER

92 bis, rue Edouard Vaillant - 92309 LEVALLOIS-PERRET Cedex

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

1-3, Place Valhubert

75013 PARIS

Sommaire

AVANT-PROPOS	PAGE 4
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 6
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	PAGE 11
TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 12
COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014	PAGE 14
PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS	PAGE 15
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	PAGE 20
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	PAGE 26
TEXTE DES RESOLUTIONS	PAGE 29
RAPPEL DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS	PAGE 32

LES SCPI EN 2014

Les SCPI continuent à résister à la crise économique et aux conséquences de la crise financière.

La résistance à la crise économique se reflète d'abord dans l'évolution globale des résultats et des dividendes des SCPI pour l'année 2014. Le taux moyen de dividende, le « DVM », est supérieur à 5,08% pour la moyenne du marché et 5,39% en moyenne pour les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance, en dépit des difficultés rencontrées par les acteurs économiques de vos SCPI. Les taux d'occupation se maintiennent à des niveaux généralement satisfaisants, et les impayés dus à la crise n'empêchent pas les résultats de se maintenir. Certes, point de progression spectaculaire, mais une « résilience » forte du produit SCPI dans un tel contexte. Elle est due, pour l'essentiel, aux qualités des SCPI qui permettent d'amortir les à-coups de la conjoncture, grâce à la division de leurs risques et à la solidité de leurs portefeuilles immobiliers.

Certes, la crise économique, si elle devait perdurer, continuerait à éroder le potentiel de revenus des patrimoines immobiliers, mais l'heure du retournement semble se rapprocher et le marché immobilier physique ne connaît pas de véritable déséquilibre dû aux constructions nouvelles. Les stocks de locaux disponibles pèsent naturellement sur le niveau des loyers. A contrario, les nouvelles constructions ont été freinées à un point tel que, dans les zones démographiquement et économiquement dynamiques, les bailleurs SCPI vont retrouver des positions plus favorables, probablement à partir de 2016/2017.

Cette résistance aux crises et le niveau de leurs performances, expliquent l'afflux d'épargne vers les SCPI ces dernières années.

Les SCPI ont confirmé en 2014 leur attractivité, avec plus de 3,5 milliards d'euros de collecte brute. En cinq ans, l'encours des actifs gérés par les SCPI a cru de plus de 10 milliards d'euros et est passé de 22,3 à 32,9 milliards d'euros. Beaucoup de capitaux cherchent à s'investir dans l'immobilier français et pas seulement ceux issus de la gestion collective française (SCPI, OPCI). Nombreux sont les investisseurs de toutes tailles et de toutes nationalités qui veulent investir sur nos marchés : en volume de capitaux placés sur 2013/2014, Paris est au deuxième rang derrière Londres et devant New York, Tokyo ou Shanghai.

Toutefois, comme sur tout marché, un excès d'offre entraîne une inflation du prix des produits ou des actifs. Les SCPI sont des investisseurs de long terme et ne peuvent investir indéfiniment sur des marchés qui seraient portés à des niveaux de prix trop élevés.

C'est la raison pour laquelle, votre Société de Gestion n'hésite pas à se démarquer et à ne pas céder à la facilité consistant à collecter sans modération.

Ce faisant, votre Société de Gestion fait le choix d'une performance pérenne à long terme, tout en continuant à moderniser les patrimoines existants, sans céder à la tentation de faire grossir inconsidérément la taille des SCPI existantes.

Les épargnants fidèles ne s'y trompent pas et les marchés secondaires des parts sont équilibrés : les associés des SCPI à capital variable peuvent vendre avec des délais tout à fait raisonnables et les associés des SCPI à capital fixe peuvent, généralement, céder dans des conditions de prix également raisonnables. Les associés sortants sont, en pratique, très peu nombreux, car le placement SCPI, qu'il ait été acheté ou hérité, demeure, dans le paysage patrimonial et financier actuel, un des placements les plus compétitifs, en terme de rendement et de sécurité.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

2014, UNE ANNEE MOROSE POUR L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS

Alors que le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise reprend des couleurs en 2014, celui de l'investissement résidentiel poursuit sa baisse. Pourtant, les conditions de taux d'intérêt n'ont jamais été aussi favorables. A la fin de l'année 2014, les taux d'emprunt ont atteint en moyenne 2,36%, taux le plus bas constaté depuis 70 ans.

Le résidentiel, connu pour être particulièrement sécurisé, retient de moins en moins l'intérêt des grands investisseurs qui ne souhaitent pas accroître leur part détenue sur cette classe d'actifs. En cause, les prix d'acquisition toujours trop élevés face à des niveaux de loyers insuffisants, désormais rigoureusement encadrés par la loi ALUR. Les grands investisseurs, acquéreurs de logements en bloc, assoient une large part de leur rendement sur la plus-value à la revente. Or, face à de nouvelles contraintes sur la vente à la découpe fixées par la Loi ALUR, à un contexte fiscal incertain et à des rendements locatifs passés sous la barre des 3%, leur désintérêt est manifeste.

Aujourd'hui, le marché de l'investissement en logements neufs tient au dispositif fiscal DUFLOT - PINEL. A compter d'octobre 2014, la loi PINEL remplace la loi DUFLOT. *Ce dispositif donne droit à une réduction d'impôts sur le revenu pouvant atteindre 21% sur 12 ans, pour toute acquisition d'un logement neuf ou en état futur d'achèvement entre le 1^{er} Janvier 2015 et le 31 décembre 2015. Les SCPI y sont éligibles pour 100% de la souscription.* Sur le marché de l'ancien, l'activité est quasi inexistante.

En 2014, seuls 12% de logements neufs ont été acquis via le dispositif DUFLOT - PINEL sur l'ensemble des logements construits, chiffre stable par rapport à 2013, mais en régression par rapport à 2012 et 2011, où la part d'acquisition en neuf via un dispositif fiscal atteignait respectivement 15% et 18%.

Pour la première fois depuis 1997, moins de 300 000 logements neufs auraient été construits en 2014 (297 000), soit un repli de 10 % sur un an, de 26% depuis 2011 et de 35 % depuis 2007.

Les perspectives pour 2015 restent mitigées. Le gouvernement souhaite faire revenir les investisseurs institutionnels, mais cela devra passer par la redynamisation du marché locatif, étroitement lié à celui de l'investissement. 320 000 logements neufs devraient être construits, hausse de 8% essentiellement portée par la reprise du marché de l'accession. Quant aux évolutions de prix, elles devraient rester identiques à celles observées en 2014 : en moyenne stables dans le neuf et en baisse modérée dans l'ancien, mais avec des disparités territoriales qui demeureront fortes.

2014, UNE ANNEE SATISFAISANTE POUR LE MARCHE LOCATIF EN LOGEMENTS

En 2014, la courbe des loyers logements est la seule à ne pas subir d'inflexion à la baisse, contrairement à celle des prix et des ventes de logements. Pour autant, l'évolution globale des loyers à l'échelle nationale est faible, puisqu'avec un niveau moyen à 12,7 €/m²/mois, ils n'augmentent que de 0,7% par rapport à 2013, soit la deuxième plus faible évolution depuis 2010.

L'Ile-de-France affiche l'indice de loyer de marché le plus élevé, suivi de la Région PACA. A Paris, le niveau moyen de loyer est de 24,7 €/m²/mois, en légère hausse de 0,4%, mais la plus faible depuis 2009, ce qui reste malgré tout un élément positif dans la conjoncture actuelle.

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter les résultats de l'exercice 2014 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Dans le présent rapport, nous commencerons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne le marché des parts (primaire et secondaire), la gestion locative, les acquisitions et cessions d'actifs, ainsi que l'examen des comptes.

Le Commissaire aux Comptes vous donnera lecture de son rapport général et de son rapport spécial et nous entendrons ensuite le rapport du Conseil de Surveillance.

Vous aurez également à désigner quatre membres du conseil de surveillance et à procéder au remplacement de l'expert immobilier suite à sa démission survenue pour les raisons explicitées ci-après.

Après avoir répondu à vos questions, nous procéderons au vote des résolutions qui seront présentées à votre approbation en Assemblée Générale Ordinaire.

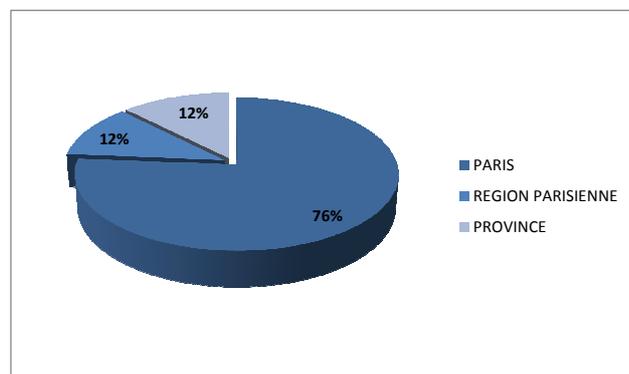
PATRIMOINE

Composition du patrimoine

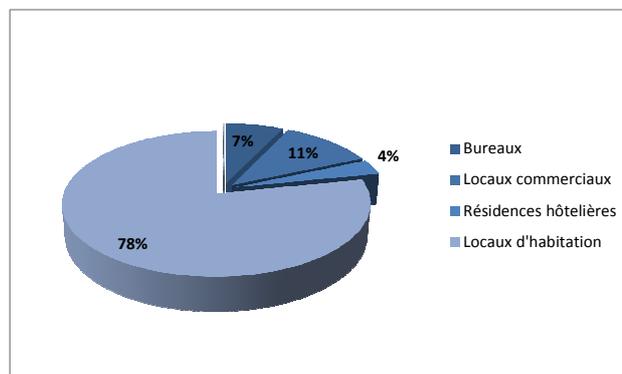
Au 31 décembre 2014, le patrimoine immobilier de la SCPI LOGIPIERRE 1 totalise une superficie de 31 405 m² répartis sur 21 immeubles de la façon suivante :

Répartition géographique

En valeur vénale (à la clôture de l'exercice)



Répartition par nature



Valeur vénale du patrimoine immobilier

La société Expertises GALTIER a réalisé l'actualisation de la valeur des immeubles composant le patrimoine de votre société au 31 décembre 2014 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 116 876 000 € hors droits, en hausse de 1,24% par rapport à l'expertise 2013.

Nous vous informons qu'afin d'éviter tout risque d'incidence sur les pourparlers en cours, les évaluations des immeubles mis en vente ne sont pas publiées dans « l'inventaire détaillé des placements immobiliers », mais ont été prises en compte dans la valeur vénale globale du patrimoine.

Les augmentations de valeur concernent pour l'essentiel des locaux parisiens. Les baisses de valeurs touchent surtout les actifs partiellement vacants.

Les principales augmentations de valeurs concernent les immeubles suivants :

Immeubles	Valeur 2013	Valeur 2014	Variation 2013/2014
Les Hameaux de l'Ermitage - HYERES	200 000 €	210 000 €	+5,0%
29 rue Surcouf - 75007 PARIS	5 600 000 €	5 840 000 €	+4,3%
59/61 Rue Vaneau - 75007 PARIS	7 970 000 €	8 270 000 €	+3,8%
22 Rue de Lyon - 75012 PARIS	6 580 000 €	6 820 000 €	+3,6%
17 rue Chasseloup Laubat - 75015 PARIS	3 390 000 €	3 486 000 €	+2,8%

Hors immeubles en arbitrage, les principales baisses de valeurs concernent les immeubles suivants :

Immeubles	Valeur 2013	Valeur 2014	Variation 2013/2014
19 rue Leboutoux - 75017 PARIS	3 870 000 €	3 700 000 €	-4,4%
17 rue du Champrier - 92500 RUEIL-MALMAISON	7 800 000 €	7 700 000 €	-1,3%

Les valeurs estimées (116 876 000 €) sont très supérieures aux valeurs comptables (62 663 085 €).

Taux d'occupation financier (TOF)

2014	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre
En loyer	95,16%	95,09%	95,19%	94,20%

(Montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants)

La baisse du TOF constatée au 4^{ème} trimestre 2014 est liée à une augmentation des départs de locataires sur le dernier trimestre de l'année (détaillée ci-dessous dans le paragraphe Etat des Vacants).

Comparaison du taux d'occupation financier (TOF) 2014 par rapport à 2013 :

	2013	2014
TOF du 4ème trimestre	94,92%	94,20%
TOF annuel	96,45%	94,91%

État des vacants

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2014 était de 2 765 m². En fin d'année, les surfaces vacantes libérées en 2014 portent sur 1 444 m² et concernent principalement des départs de locataires au 4^{ème} trimestre 2014 sur les immeubles situés à Nancy, à Rouen, à Paris 1^{er} (14 rue de Castiglione) et Paris 6^{ème} (4 rue des Chartreux). Le manque à gagner des locaux vacants représente 308 372 €HT sur l'exercice 2014.

Relocations

La totalité des loyers générés par votre société en 2014 concernant les relocations s'est élevée à un montant de 245 270 €HT et a porté sur une surface globale de 3 022 m², principalement sur les immeubles suivants : Paris, Rueil-Malmaison, Neuilly sur Seine et Rouen.

Travaux

Les gros travaux de l'année 2014 s'élèvent à 596 588 € et ont été réalisés sur les immeubles suivants :

- 33/35 rue Schnapper – 78100 Saint Germain En Laye	30 311 €
Rénovation d'un appartement avant relocation	
- 19 rue Leboutoux - 75017 Paris	365 384 €
Rénovation de l'ensemble des canalisations de l'immeuble (EU-EV-EP) et	
Création d'une ventilation mécanique pour l'ensemble des appartements	
- 17 rue du Champrier - 92500 Rueil Malmaison	162 470 €
Ravalements des façades des deux immeubles (appel de fonds syndic)	

Provisions pour créances douteuses

Les actions en recouvrement engagées à l'encontre des locataires défaillant et les retards de paiements ont justifié une dotation annuelle pour créances douteuse de 207 886€. Cette dotation concerne principalement des locataires sur les immeubles suivants :

- 51 rue Monceau	75008 Paris	90 543 €
- 14 rue de Castiglione	75001 Paris	43 298 €
- 59 rue Vaneau	75007 Paris	12 436 €
- 2 rue de Fontenelle	76000 Rouen	8 856 €
- 60 quai du Havre	76000 Rouen	8 844 €
- 3-9 rue d'Harcourt	76000 Rouen	7 919 €
- 17 rue du Champrier	92500 Rueil Malmaison	5 998 €

La dotation significative sur l'immeuble du 51 rue Monceau, Paris 8^{ème}, est essentiellement due à un impayé important d'un montant de 87 380€ suite au décès d'un locataire dont le dossier de succession est toujours en cours auprès du notaire qui n'a pas restitué les clés.

Concernant l'immeuble du 14 rue de Castiglione, la dotation concerne notamment les impayés d'un locataire qui, suite à une procédure judiciaire a été condamné par le Tribunal de Grande Instance de Paris, au paiement de la dette sur 24 mensualités.

Toutes actions utiles sont, bien entendu, menées en vue du recouvrement.

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2014

Le résultat net de l'exercice s'établit à 2 770 K€ au 31/12/2014 et s'inscrit en baisse de 3,9% par rapport à l'exercice précédent, compte tenu principalement d'une augmentation des charges immobilières.

Les loyers quittancés s'élèvent à 5 647 K€, à un niveau comparable à 2013. Si les revenus locatifs sont stables, les charges immobilières progressent sous l'effet d'une augmentation des travaux réalisés pendant l'année :

- les grosses réparations, dont les charges de l'exercice sont couvertes par une reprise de provisions à due concurrence, se sont élevées à 596 K€, en hausse de 15,8%, tandis que la dotation annuelle de l'exercice destinée à couvrir les travaux futurs représente un montant équivalent à 10% des loyers annuels, comme en 2013.
- les travaux d'entretien courant à 747 K€ enregistrent une hausse de 140,5 K€.

Les charges d'exploitation sont principalement impactées par une moindre dotation aux provisions pour dépréciation des créances douteuses. Après prise en compte des reprises de provisions, l'effet net sur le compte de résultat s'élève à -128 K€ contre -160 K€ en 2013.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 11,10 € par part, inchangé par rapport à l'exercice 2013, soit un rendement de 2,48% par rapport à la valeur de réalisation. Ce rendement est à apprécier au regard des caractéristiques du portefeuille immobilier de Logipierre 1, constitué à 78% d'immeubles de logements dont l'essentiel est situé à Paris et en région parisienne.

MARCHÉ DES PARTS

Marché secondaire

	Prix d'exécution *	Prix acheteur *	Nombre de parts échangées
1 ^{er} trimestre 2014	233,66 €	253,76 €	921
2 ^{ème} trimestre 2014	236,89 €	257,26 €	732
3 ^{ème} trimestre 2014	235,04 €	255,25 €	125
4 ^{ème} trimestre 2014	231,94 €	251,88 €	774

* Prix moyen trimestriel

Prix acheteur : prix correspondant au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5% et 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).

Au total, ce sont donc 2 552 parts qui ont été échangées au prix d'exécution.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2014, aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la Société de Gestion.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2014, 853 parts étaient en attente de cession (soit 0,32% du nombre total des parts).

Marché des parts année 2014

Sur l'ensemble du marché, 2 552 parts ont été échangées (soit 0,97% du nombre total des parts).

Mutations de parts

Au cours de l'année 2014, ce sont 1 350 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (39 dossiers). Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil.

ORGANISATION INTERNE DE LA SOCIETE DE GESTION

Nous vous informons que la Société de Gestion a décidé de déléguer la production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêt et fiscalité), jusqu'alors assurée au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance, à une entité de la Firme FIDUCIAL. Cette délégation a été mise en place de façon progressive depuis l'arrêté du 31 décembre 2014. Conformément à la réglementation en vigueur, l'Autorité des marchés financiers a été notifiée avant que les dispositions de cette délégation ne prennent effet. Cette délégation, motivée principalement par une volonté de sécuriser les process existants et de pérenniser les ressources comptables, est neutre pour votre SCPI et n'engendre naturellement aucun coût.

FIDUCIAL Gérance reste à tout moment responsable de la bonne exécution des tâches déléguées, et du respect par le délégataire de l'ensemble des dispositions règlementaires applicables.

ASSEMBLEE GENERALE

La Société de Gestion vous propose de vous prononcer sur les résolutions concernant notamment :

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2014,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions,
- Désignation de quatre membres du Conseil de Surveillance.

Cette année quatre mandats de membres du Conseil de Surveillance viennent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale. Ceux de :

- AVIVA-VIE, représentée par Benoît POZZO di BORGIO,
- Monsieur Gérard ADDA,
- A C M - VIE, représentée par Monsieur Olivier CHARDONNET,
- AVENIR IMMOBILIER, représentée par Jacqueline LEBRUN.

Ces membres du Conseil de Surveillance sortants se représentent à vos suffrages.

Nous avons également reçu huit candidatures.

La candidature de l'association APPSCPI a fait l'objet d'un rejet au motif d'une détention insuffisante de parts pour être membre du Conseil de Surveillance. En effet, ladite association est détentrice de 4 parts alors que l'article 18 – 1° des statuts dispose : « [...] *Le conseil est composé de sept membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés âgés de moins de 75 ans **détenant au minimum dix parts et nommés par l'assemblée générale ordinaire** [...]* ».

Les sept candidatures recevables font l'objet d'une présentation dans le texte des résolutions ci-après.

Nous vous rappelons que le Conseil de Surveillance se compose de dix membres nommés par l'Assemblée Générale pour trois ans.

La Société de Gestion sollicite également de votre part le renouvellement des autorisations suivantes relatives :

- au montant des emprunts qu'elle pourra contracter pour le compte de la SCPI. Nous vous indiquons qu'en 2014, aucun emprunt n'a été souscrit pour le compte de la SCPI et vous proposons, comme chaque année, de fixer la limite des emprunts à 25% de la capitalisation de la Société,
- aux échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier,
- à l'attribution de jetons de présence et de remboursement de frais aux membres du Conseil de Surveillance.

En outre, votre expert immobilier, EXPERTISES GALTIER, ayant démissionné de son mandat en raison d'un incident survenu de son fait dans les expertises d'une des SCPI gérée par FIDUCIAL Gérance, il est soumis à votre approbation la désignation, en remplacement, de la société DTZ VALUATION FRANCE pour une durée de cinq exercices, conformément à l'article 422-235 alinéa 1^{er} du règlement général de l'Autorité des marchés financiers. A toutes fins utiles, il est précisé qu'un appel d'offres a été préalablement lancé en vue de déterminer l'expert immobilier le plus adapté à votre SCPI.

Vous trouverez le texte de ces projets de résolutions dans les dernières pages du présent rapport annuel.

En conclusion de ce rapport, en vous remerciant de la confiance que vous nous témoignez et en vous assurant de gérer votre Société dans le strict respect de l'intérêt des associés, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, d'approuver les résolutions présentées et agréées par la Société de Gestion, telles qu'elles vous sont proposées

La Société de Gestion
FIDUCIAL Gérance

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Les membres du Conseil de Surveillance ont été tenus informés par la société de gestion FIDUCIAL Gérance, de la vie de votre **S.C.P.I. LOGIPIERRE 1** lors des réunions régulières qui se sont tenues depuis la dernière assemblée générale des associés.

Les chiffres significatifs de votre S.C.P.I. sont les suivants :

- Les produits locatifs de l'exercice 2014 ont atteint 5 647 053 € contre 5 639 938 € en 2013.
- Le bénéfice de l'exercice 2014 est de 2 770 309 € contre 2 885 020 € en 2013.
- Le taux d'occupation financier est passé de 95,16% au 1^{er} trimestre 2014 à 94,20% au 4^{ème} trimestre 2014.
- Marché secondaire : 2 552 parts ont été échangées au prix d'exécution.
- Transactions hors marché : aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la société de gestion.
- Le dividende de l'année 2014 a été de 11,10 € par part comme en 2013.

Les parts de LOGIPIERRE 1 n'ont pas enregistré de modifications importantes dans leur répartition au capital de la SCPI.

Le rapport joint de la société de gestion rappelle les principaux éléments de la gestion. Ce rapport et les comptes qui nous ont été présentés, n'appellent pas de remarques de notre part. En outre, nous vous précisons que la désignation de la société DTZ VALUATION FRANCE en qualité d'expert immobilier en remplacement de la société EXPERTISES GALTIER, démissionnaire suite à un incident de son fait, nous agréée.

En application de l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier, les membres du Conseil de Surveillance approuvent la commission de gestion de 10% hors taxes des recettes et des produits financiers encaissés hors taxes versée par votre société à FIDUCIAL Gérance. Au titre de l'exercice 2014, cette commission s'élève à 556 615 € hors taxes.

Nous vous proposons d'approuver les comptes et les conventions repris dans les rapports du commissaire aux comptes qui ont été présentés au Conseil de Surveillance et acceptés par lui, ainsi que les résolutions qui vous sont proposées par la société de gestion.

Nous demandons à tous les associés qui ne pourront pas assister à l'assemblée générale, de bien vouloir voter par correspondance ou de donner procuration à l'associé de leur choix. Il est rappelé que pour l'élection des membres du conseil de surveillance, seuls les votes des associés présents et/ou les votes exprimés par correspondance sont pris en compte.

Le Président
AVIVA-VIE
Monsieur Benoît POZZO di BORGO

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

suivant instruction de l'AMF de mai 2002 prise en application du règlement n° 94-05

TABLEAU I - COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VENALE DES IMMEUBLES (à la clôture de l'exercice)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'habitation	Résidences hôtelières	Divers
PARIS	6,78%	10,21%	59,21%	0,00%	0,09%
REGION PARISIENNE	0,00%	0,00%	11,37%	0,00%	0,00%
PROVINCE	0,24%	1,11%	7,57%	3,42%	0,00%
TOTAUX	7,02%	11,32%	78,15%	3,42%	0,09%

TABLEAU II - EVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 24 octobre 1978

Nominal de la part : 200 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre (1)
2010	52 505 000 €	Néant	262 525	2 933	Néant	271,47 €
2011	52 505 000 €	Néant	262 525	2 913	Néant	266,04 €
2012	52 505 000 €	Néant	262 525	2 852	Néant	284,00 €
2013	52 505 000 €	Néant	262 525	2 830	Néant	255,50 €
2014	52 505 000 €	Néant	262 525	2 783	Néant	255,00 €

(1) Prix payé par l'acheteur : prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5% et commission de cession de 3% HT

TABLEAU III - EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
2010	4 706	1,79%	299	N. S.	30 932,53 €
2011	1 610	0,61%	1 823	N.S.	13 261,40 €
2012	3 836	1,46%	905	N. S.	25 514,46 €
2013	2 699	1,03%	1 726	N. S.	19 175,90 €
2014	2 552	0,97%	853	N. S.	17 957,44 €

TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2010	2011	2012	2013	2014
Dividende versé au titre de l'année	11,10 €	11,10 €	11,52 €	11,10 €	11,10 €
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	194,00 €	250,00 €	245,00 €	261,54 €	235,29 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	5,72%	4,44%	4,70%	4,24%	4,72%
Report à nouveau cumulé par part (1)	5,23 €	5,26 €	5,24 €	5,59 €	5,48 €

(1) Report à nouveau par part constaté après répartition du résultat de l'exercice précédent.

TABLEAU V - EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (HT)

	2010	% du Total des Revenus	2011	% du Total des Revenus	2012	% du Total des Revenus	2013	% du Total des Revenus	2014	% du Total des Revenus
REVENUS										
. Recettes locatives brutes	20,61	101,24%	20,50	99,47%	21,17	96,00%	21,48	99,59%	21,51	99,31%
. Produits financiers (1)	0,04	0,19%	0,06	0,28%	0,04	0,18%	0,03	0,12%	0,03	0,16%
. Produits divers	-0,29	-1,44%	0,05	0,24%	0,84	3,82%	0,06	0,28%	0,12	0,53%
* TOTAL	20,36	100,00%	20,61	100,00%	22,05	100,00%	21,57	100,00%	21,66	100,00%
CHARGES (2)										
. Commission de gestion	2,29	11,26%	2,34	11,34%	2,48	11,24%	2,47	11,45%	2,37	10,95%
. Autres frais de gestion	0,24	1,19%	0,19	0,91%	0,20	0,91%	0,18	0,82%	0,26	1,18%
. Entretien du patrimoine	4,44	21,81%	3,76	18,25%	3,18	14,40%	4,27	19,81%	5,12	23,64%
. Charges locatives non récupérables	2,88	14,14%	3,21	15,57%	2,76	12,51%	2,87	13,29%	3,04	14,03%
Sous-total charges externes	9,85	48,40%	9,50	46,07%	8,61	39,05%	9,79	45,37%	10,78	49,79%
Amortissements nets (3)										
. Patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
. Autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes (3)										
. Pour travaux	-0,86	-4,25%	-0,23	-1,10%	1,32	6,00%	0,19	0,86%	-0,17	-0,77%
. Autres	0,25	1,21%	0,25	1,23%	0,25	1,14%	0,61	2,82%	0,49	2,26%
Sous-total charges internes	-0,62	-3,04%	0,03	0,14%	1,58	7,14%	0,79	3,68%	0,32	1,49%
* TOTAL	9,23	45,35%	9,52	46,21%	10,19	46,20%	10,58	49,05%	11,11	51,28%
* RESULTAT COURANT	11,12	54,65%	11,09	53,79%	11,87	53,80%	10,99	50,95%	10,55	48,72%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	0,02	0,12%	-0,01	-0,06%	0,35	1,57%	-0,11	-0,51%	-0,55	-2,53%
Revenus distribués (2)	11,10	54,53%	11,10	53,85%	11,52	52,24%	11,10	51,46%	11,10	51,25%

(1) avant prélèvement

(2) hors amortissements prélevés sur la prime d'émission

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

TABLEAU VI – EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2013 (*)	DURANT L'ANNEE 2014	TOTAL AU 31/12/2014
Fonds collectés	62 268 551 €		62 268 551 €
+ Réserves sur produits de cession d'immeubles réinvesties	2 228 358 €		2 228 358 €
+ Amortissements des frais d'acquisition et de la TVA non récupérable non prélevés sur la prime d'émission	2 996 562 €		2 996 562 €
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	399 889 €		399 889 €
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés	67 484 296 €		67 484 296 €
+/- Plus ou moins values réalisées sur cessions d'actif	-809 933 €		-809 933 €
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion	114 465 €		114 465 €
- Dépôts et cautionnements			
Sommes restant à investir	-1 315 112 €		-1 315 112 €

(*) Depuis l'origine de la société.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU DE FUSION	SURFACES TOTALES (en M ²)	TYPE	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT (en €)	FRAIS D'ACQUISITION (en €)	T.V.A. NON RÉCUPÉRABLE (en €)	TOTAL (en €)	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2014 (en €)
14, rue de Castiglione - 75001 PARIS	21/12/1978	4 551	Habitation / Bureau / Commerce	12 670 546	394 302	499 285	13 564 133	30 000 000
33/35 rue Schnapper - 78100 ST GERMAIN EN LAYE	29/01/1979	974	Habitation	702 720	15 569	124 063	842 352	2 610 000
22 Rue de Lyon - 75012 PARIS	30/08/1979	1 660	Habitation / Commerce	2 226 091	115 077	221 604	2 562 773	6 820 000
4 rue des Chartreux - 75006 PARIS	21/05/1980	1 319	Habitation	3 075 655	128 836	262 338	3 466 829	8 960 000
19 rue Leboutoux - 75017 PARIS	29/05/1980	816	Habitation / Commerce	1 454 309	45 380	130 277	1 629 965	3 700 000
48 rue Ybry - 92200 NEUILLY SUR SEINE	29/05/1980	624	Habitation	1 429 215	36 398	201 315	1 666 928	2 980 000
17 rue Chasseloup Laubat - 75015 PARIS	16/06/1980	735	Habitation / Commerce	1 310 332	94 706	113 063	1 518 101	3 486 000
1 ter rue de Navarre - 75005 PARIS	17/09/1980	935	Habitation / Commerce	3 313 266	162 030	265 006	3 740 302	7 580 000
3 rue d'Harcourt - 76000 ROUEN	19/01/1981	2 044	Habitation / Commerce	1 651 023	25 169	264 667	1 940 860	2 270 000
2 rue de Fontenelle - 76000 ROUEN	19/01/1981	1 183	Habitation / Commerce	2 950 741	29 450	377 039	3 357 229	1 170 000
59/61 Rue Vaneau - 75007 PARIS	15/04/1981	1 100	Habitation / Commerce	3 363 528	152 112	225 911	3 741 551	8 270 000
60 quai du Havre - 76000 ROUEN	24/06/1981	932	Habitation / Commerce	1 765 103	55 300	184 389	2 004 792	990 000
3 Place du Griffon - 69001 LYON	04/08/1981	2 285	Habitation / Bureau / Commerce	2 448 139	31 942	204 094	2 684 176	3 050 000
60 quai du Havre Bat. F - 76000 ROUEN	28/04/1981	1 224	Habitation	2 238 253	17 470	387 681	2 643 404	1 610 000
51 rue de Monceau - 75008 PARIS	01/01/1997	1 668	Habitation	7 012 655	0	0	7 012 655	14 400 000
Jas de Bouffan - 13100 AIX EN PROVENCE	01/01/1997	3 303	Résidence Touristique	3 811 225	0	0	3 811 225	4 000 000
56 rue de Monceau - 75008 PARIS	01/01/1997	0	Parking	91 469	0	0	91 469	100 000
29 rue Surcouf - 75007 PARIS	01/01/1997	967	Habitation / Commerce	3 811 225	0	0	3 811 225	5 840 000
17 rue du Champrier 92500 RUEIL-MALMAISON	01/01/1997	3 700	Habitation	5 945 728	0	19 724	5 965 452	7 700 000
47 rue St Dizier - 54000 NANCY *	01/01/1997	1 285	Habitation	1 295 817	0	0	1 295 817	1 130 000
Les Hameaux de l'Ermitage - 83400 HYERES	01/01/1997	100	Habitation	96 043	0	0	96 043	210 000
TOTAUX		31 405		62 663 085	1 303 741	3 480 456	67 447 282	116 876 000

* Immeubles en cours d'arbitrage ou susceptibles de l'être en 2015 dont la valeur n'est de ce fait pas publiée.

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2014

- ÉTAT DU PATRIMOINE
- ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
- COMPTE DE RÉSULTAT
- TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS
- INVENTAIRE DÉTAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS
- ANNEXE

Etat du Patrimoine au 31/12/2014

	31/12/2014		31/12/2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<u>Placements immobiliers</u>				
<u>Immobilisations locatives</u>				
Terrains et constructions locatives	+ 62 663 084,87 €	+ 116 876 000,00 €	+ 62 663 084,87 €	+ 115 450 000,00 €
Immobilisations en cours	+	+	+	+
<u>Charges à répartir sur plusieurs exercices</u>				
Commissions de souscription	+		+	
Frais de recherche des immeubles	+		+	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+		+	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+		+	
<u>Provisions liées aux placements immobiliers</u>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 563 508,43 €	-	- 607 562,02 €	-
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
TOTAL I	62 099 576,44 €	116 876 000,00 €	62 055 522,85 €	115 450 000,00 €
<u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u>				
<u>Actifs immobilisés</u>				
Associés capital souscrit non appelé	+	+	+	+
Immobilisations incorporelles	+	+	+	+
Immobilisations corporelles d'exploitation	+	+	+	+
Immobilisations financières	+	+	+	+
<u>Créances</u>				
Locataires et comptes rattachés	+ 1 254 779,28 €	+ 1 254 779,28 €	+ 1 083 711,39 €	+ 1 083 711,39 €
Autres créances	+ 148 471,46 €	+ 148 471,46 €	+ 91 729,95 €	+ 91 729,95 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 791 640,87 €	- 791 640,87 €	- 663 056,85 €	- 663 056,85 €
<u>Valeurs de placement et disponibilités</u>				
Certificat Dépôt	+ 2 302 371,13 €	+ 2 302 371,13 €	+ 2 001 166,66 €	+ 2 001 166,66 €
Fonds de remboursement	+	+	+	+
Autres disponibilités	+ 746 108,60 €	+ 746 108,60 €	+ 1 301 200,14 €	+ 1 301 200,14 €
<u>Provisions générales pour risques et charges</u>				
Provisions pour Litiges et risques	-	-	-	-
<u>Dettes</u>				
Dettes financières	- 744 307,66 €	- 744 307,66 €	- 746 201,19 €	- 746 201,19 €
Dettes d'exploitation	- 388 428,70 €	- 388 428,70 €	- 316 545,14 €	- 316 545,14 €
Dettes diverses	- 491 979,74 €	- 491 979,74 €	- 528 497,67 €	- 528 497,67 €
Dettes diverses/Distribution	- 1 496 392,50 €	- 1 496 392,50 €	- 1 496 754,30 €	- 1 496 754,30 €
TOTAL II	538 981,00 €	538 981,00 €	726 752,99 €	726 752,99 €
<u>Comptes de régularisation actif et passif</u>				
Charges constatées d'avance	+	+	+	+
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	+	+	+
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	62 638 557,44 €		62 782 275,84 €	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE *		117 414 981,00 €		116 176 752,99 €

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du code Monétaire et Financier (anciennement l'article 11 de la loi n°70 1300 du 31 décembre 1970) et à l'article 14 du décret n°71 524 du 1er juillet 1971

Tableau d'Analyse de la Variation des Capitaux Propres au 31/12/2014

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2014	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2014
Capital				
Capital souscrit	52 505 000,00 €			52 505 000,00 €
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	7 785 332,55 €			7 785 332,55 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-2 221 892,85 €			-2 221 892,85 €
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Ecart sur remboursement de parts	-175 849,66 €			-175 849,66 €
Primes de Fusion				
Primes de Fusion	3 754 197,61 €			3 754 197,61 €
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable	506 710,04 €			506 710,04 €
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	-809 932,80 €			-809 932,80 €
Réserves				
Report à nouveau	1 467 718,00 €	-29 007,05 €		1 438 710,95 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	2 885 020,45 €	-2 885 020,45 €		
Résultat de l'exercice N			2 770 309,10 €	2 770 309,10 €
Acomptes sur distribution N-1	-2 914 027,50 €	2 914 027,50 €		
Acomptes sur distribution N			-2 914 027,50 €	-2 914 027,50 €
TOTAL GENERAL	62 782 275,84 €		-143 718,40 €	62 638 557,44 €

Compte de Résultat au 31/12/2014

CHARGES (Hors Taxes)	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013	PRODUITS (Hors Taxes)	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
Charges ayant leur contrepartie en produits	724 752,35 €	774 437,33 €	Produits de l'activité immobilière		
Charges d'entretien du patrimoine locatif			Loyers	5 647 053,17 €	5 639 937,81 €
Grosses réparations couvertes par provisions	596 588,93 €	515 123,98 €	Charges facturées	724 752,35 €	774 437,33 €
Travaux d'entretien	747 462,53 €	606 950,35 €	Produits annexes		
Autres charges immobilières	797 720,41 €	752 420,79 €	Autres produits divers	1,74 €	4,68 €
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	2 866 524,22 €	2 648 932,45 €	TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS	6 371 807,26 €	6 414 379,82 €
Rémunération de la société de gestion	556 615,62 €	572 009,03 €	Honoraires de souscriptions		
TVA non récupérable sur rémunération de gérance	65 899,59 €	76 364,31 €	Transfert de charges d'exploitation		
Diverses charges d'exploitation	66 970,47 €	46 616,90 €	Reprises des provisions d'exploitation		
Dotation aux amortissements d'exploitation			Provisions créances irrécouvrables		
Dotation aux provisions d'exploitation			Provisions créances douteuses	79 282,61 €	22 219,45 €
Provisions pour dépréciation comptes débiteurs			Provisions grosses réparations	596 588,93 €	515 123,98 €
Provisions pour créances douteuses	207 866,63 €	181 812,80 €	Provisions pour litiges		
Provisions pour grosses réparations	552 535,34 €	563 993,78 €	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	675 871,54 €	537 343,43 €
Provisions pour litiges					
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	1 449 887,65 €	1 440 796,82 €			
Charges financières			Produits financiers	8 814,18 €	7 073,69 €
TOTAL CHARGES FINANCIERES			Intérêts sur comptes à termes et certificats de dépôt		
			TOTAL PRODUITS FINANCIERS	8 814,18 €	7 073,69 €
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières	4 166,43 €		Produits exceptionnels	8 677,80 €	27 027,67 €
Charges exceptionnelles		11 074,89 €	Produits except/. activités immobilières	25 716,62 €	
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	4 166,43 €	11 074,89 €	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	34 394,42 €	27 027,67 €
RESULTAT DE L'EXERCICE	2 770 309,10 €	2 885 020,45 €			
TOTAL GENERAL	7 090 887,40 €	6 985 824,61 €	TOTAL GENERAL	7 090 887,40 €	6 985 824,61 €

TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2014

	Exercice 2014		Exercice 2013 *		Evolution des valeurs estimées en %	Evaluation 2014 €/m ²
	Valeurs comptables (€)	Valeurs estimées (€)	Valeurs comptables (€)	Valeurs estimées (€)		
Terrains et constructions locatives						
Bureaux	3 574 724	8 207 844	3 574 724	8 044 713	2,0%	5 801
Locaux commerciaux	7 065 750	13 234 247	7 065 750	12 935 657	2,3%	4 220
Résidences de tourisme	3 811 225	4 000 000	3 811 225	4 000 000	0,0%	1 211
Habitations	48 119 916	91 333 909	48 119 916	90 369 631	1,1%	3 878
Parkings	91 469	100 000	91 469	100 000	0,0%	-
Total	62 663 085	116 876 000	62 663 085	115 450 000	1,2%	3 718
Immobilisations en cours						
Bureaux						
Locaux commerciaux						
Résidences de tourisme						
Habitations						
Parkings						
Total						
TOTAL GENERAL	62 663 085	116 876 000	62 663 085	115 450 000	1,2%	3 718

* Suite à une analyse plus approfondie par la Société de Gestion de Portefeuille la répartition des actifs par destination a été revue

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2014

Désignation des immeubles	Exercice 2014		Exercice 2013		Evolution des valeurs estimées en %	Evaluation 2014 €/m ²
	Valeurs comptables (€)	Valeurs estimées (€)	Valeurs comptables (€)	Valeurs estimées (€)		
19 rue Lebouteux - 75017 PARIS	1 454 309	3 700 000	1 454 309	3 870 000	-4,4%	4 534
4 rue des Chartreux - 75006 PARIS	3 075 655	8 960 000	3 075 655	8 880 000	0,9%	6 793
17 rue Chasseloup Laubat - 75015 PARIS	1 310 332	3 486 000	1 310 332	3 390 000	2,8%	4 743
14 rue de Castiglione - 75001 PARIS	12 670 546	30 000 000	12 670 546	29 400 000	2,0%	6 592
1 ter rue de Navarre - 75005 PARIS	3 313 266	7 580 000	3 313 266	7 540 000	0,5%	8 107
29 rue Surcouf - 75007 PARIS	3 811 225	5 840 000	3 811 225	5 600 000	4,3%	6 039
59/61 Rue Vaneau - 75007 PARIS	3 363 528	8 270 000	3 363 528	7 970 000	3,8%	7 518
56 rue de Monceau - 75008 PARIS	91 469	100 000	91 469	100 000	0,0%	PKG
22 Rue de Lyon - 75012 PARIS	2 226 091	6 820 000	2 226 091	6 580 000	3,6%	4 108
51 rue de Monceau - 75008 PARIS	7 012 655	14 400 000	7 012 655	14 400 000	0,0%	8 633
Total Paris	38 329 077	89 156 000	38 329 077	87 730 000	1,6%	6 476
17 rue du Champrier - 92500 RUEIL-MALMAISON	5 945 728	7 700 000	5 945 728	7 800 000	-1,3%	2 081
33/35 rue Schnapper - 78100 ST GERMAIN EN LAYE	702 720	2 610 000	702 720	2 580 000	1,2%	2 680
48 rue Ybry - 92200 NEUILLY SUR SEINE	1 429 215	2 980 000	1 429 215	2 980 000	0,0%	4 776
Total Région Parisienne	8 077 663	13 290 000	8 077 663	13 360 000	-0,5%	2 508
3, Place du Griffon - LYON	2 448 139	3 050 000	2 448 139	3 000 000	1,7%	1 335
Les Hameaux de l'Ermitage - HYERES	96 043	210 000	96 043	200 000	5,0%	2 100
47 rue St Dizier - NANCY *	1 295 817		1 295 817			
60, quai du Havre Bat. F - ROUEN	2 238 253	1 610 000	2 238 253	1 590 000	1,3%	1 315
60, quai du Havre - ROUEN	1 765 103	990 000	1 765 103	980 000	1,0%	1 062
3, rue d'Harcourt - ROUEN	1 651 023	2 270 000	1 651 023	2 230 000	1,8%	1 111
2, rue de Fontenelle - ROUEN	2 950 741	1 170 000	2 950 741	1 160 000	0,9%	989
Jas de Bouffan - AIX EN PROVENCE	3 811 225	4 000 000	3 811 225	4 000 000	0,0%	1 211
Total Province	16 256 345	14 430 000	16 256 345	14 360 000	0,5%	1 168
TOTAL GENERAL	62 663 085	116 876 000	62 663 085	115 450 000	1,2%	3 718

* Immeuble en cours d'arbitrage ou susceptible de l'être en 2015 dont la valeur n'est de ce fait pas publiée.



ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2014, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code Monétaire et Financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n° 99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les éléments inscrits dans la colonne "valeurs bilantielles" de l' "Etat du patrimoine" sont présentés au coût historique. La valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs sont présentées, à titre d'information, dans la colonne "valeurs estimées". La méthodologie suivie par la société EXPERTISES GALTIER consiste à déterminer la valeur des biens en établissant une moyenne entre la valeur de rendement et la valeur par comparaison. Une expertise complète est réalisée pour chaque bien tous les cinq ans. Une actualisation intervient les autres années, sans visite systématique des biens.

Vous trouverez dans le "Tableau récapitulatif des placements immobiliers" et dans l'état "Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2014" de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale de chaque immeuble, établie par la Société EXPERTISES GALTIER. Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. Elles sont calculées sur les créances en fonction de l'appréciation de ce risque, selon leur antériorité.

Concernant l'entretien des immeubles, la dotation aux provisions pour grosses réparations est calculée sur la base d'un pourcentage des loyers quittancés au cours de l'exercice. Une provision complémentaire est éventuellement dotée au vu d'un plan prévisionnel d'entretien, établi immeuble par immeuble, dès lors que le stock de provision se révèle insuffisant pour couvrir les dépenses de grosses réparations de l'exercice suivant.

Compte tenu que le patrimoine de votre SCPI est majoritairement composé d'actifs résidentiels, une dotation équivalente à 10% des loyers quittancés a été provisionnée en 2014.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

	Valeurs brutes 01/01/2014	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes 31/12/2014
. Terrains et constructions locatives	62 663 084,87 €			62 663 084,87 €
. Amodiations				
. Agencements, aménagements sur construction				
. Immobilisations en cours				
	62 663 084,87 €			62 663 084,87 €

> Absence de mouvements au titre de l'exercice

ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées 01/01/2014	Dotations	Reprises	Cumulées 31/12/2014
. Provisions pour grosses réparations	607 562,02 €	552 535,34 €	596 588,93 €	563 508,43 €
. Provisions pour créances douteuses	663 056,85 €	207 866,63 €	79 282,61 €	791 640,87 €
. Provisions pour litiges et risques				
	1 270 618,87 €	760 401,97 €	675 871,54 €	1 355 149,30 €

> Le plan de travaux sur cinq ans fait ressortir qu'une dotation à la PGR au taux de 10% est suffisante pour couvrir les dépenses de 2015.

> Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent à des travaux réalisés dans 3 immeubles dont "Saint Germain en Laye" pour 365 384 € et "Rueil" pour 162 470 €.

> Les dotations aux provisions pour créances douteuses sur l'exercice 2014 concernent principalement des locataires des immeubles Paris-Castiglione, Rouen-Harcourt, Rouen-Fontenelle et Paris-Vaneau.

> Les reprises sur provisions pour créances douteuses couvrent l'intégralité des créances irrécouvrables de l'exercice. La différence correspond à des provisions devenues sans objet au cours de l'exercice.

AFFECTATION DU RESULTAT 2013

. Report à nouveau antérieur	1 467 718,00 €	
. Résultat de l'exercice 2013	2 885 020,45 €	
. Dividendes versés aux associés	2 914 027,50 €	
. Report à nouveau	1 438 710,95 €	
	4 352 738,45 €	4 352 738,45 €

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la 4ème résolution de l'Assemblée Générale du 11 juin 2014.

ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	1 254 779,28 €	1 254 779,28 €	
. Créances fiscales	16 815,39 €	16 815,39 €	
. Débiteurs divers	131 656,07 €	107 149,35 €	24 506,72 €
	1 403 250,74 €	1 378 744,02 €	24 506,72 €

> Les créances locatives représentent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 913 697,29 €, ainsi que les créances pour charges locatives à recevoir à hauteur de 341 081,99 €.

> Les créances fiscales correspondent à la TVA sur les provisions de factures non parvenues pour 5 936,13 € et à la TVA déductibles sur les factures impayées pour 10 879,26 €.

> Les débiteurs divers représentent, à moins d'un an, le solde du gérant extérieur de l'immeuble "Lyon Griffon" pour le quatrième trimestre 2013 pour 51 356,42 € et à plus d'un an, principalement les fonds de roulement versés aux syndicats pour 24 506,72 €.

ETAT DES DETTES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Dépôts de garantie des locataires	744 307,66 €		744 307,66 €
. Locataires, avance sur charges	264 389,08 €	264 389,08 €	
. Dettes fiscales	168 227,51 €	168 227,51 €	
. Associés solde sur distribution	1 496 392,50 €	1 496 392,50 €	
. Crédoiteurs divers	447 791,85 €	447 791,85 €	
	3 121 108,60 €	2 376 800,94 €	744 307,66 €

> Les locataires crédoiteurs représentent des charges à reverser après leur reddition, la contribution sur les revenus de location (CRL), ainsi que des loyers 2015 reçus d'avance.

> Les dettes fiscales représentent la TVA à encaisser sur les loyers impayés ainsi que la TVA à payer du mois de Décembre 2014.

> Les crédoiteurs divers correspondent aux dividendes bloqués pour 155 818,72 €, aux dividendes rejetés lors des distributions d'acomptes pour 74 273,20 €, aux provisions pour charges à payer pour 72 051,09 € (honoraires d'expertises, honoraires de commissariat aux comptes, des charges d'entretien des immeubles), au solde des comptes fournisseurs pour 124 039,62 € et aux salaires et charges sociales du personnel de gardiennage des immeubles pour 21 822,52 €.

CAPITAL

	Valeurs brutes 01/01/2014	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2014
Capital souscrit	52 505 000,00 €			52 505 000,00 €

> *Ce poste est sans changement sur l'exercice*

PLUS OU MOINS-VALUES REALISEES S/CESSIONS D'IMMEUBLES

	Valeurs brutes au 01/01/2014	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2014
	809 932,80 €			809 932,80 €

> *Ce poste est sans changement sur l'exercice*

ETAT DES ENGAGEMENTS

. Engagements reçus : **185 760,00 €**

> *Les engagements reçus représentent des cautions bancaires obtenues des locataires, soit en remplacement du dépôt de garantie, soit en sûreté complémentaire*

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS DE L'EXERCICE

. Loyers	5 647 053,17 €	
. Charges facturées	724 752,35 €	
. Autres produits divers	1,74 €	
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)		6 371 807,26 €

CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-724 752,35 €	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-747 462,53 €	
. Grosses réparations	-596 588,93 €	
. Autres charges immobilières	-797 720,41 €	
PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière)		3 505 283,04 €

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE		-689 485,68 €
--------------------------------------	--	---------------

EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION

2 815 797,36 €

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION		
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION (nette des reprises)		-84 530,43 €

RESULTAT D'EXPLOITATION

2 731 266,93 €

Produits financiers	8 814,18 €	
Charges financières		
RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES		8 814,18 €

RESULTAT COURANT

2 740 081,11 €

Produits exceptionnels	34 394,42 €	
Charges exceptionnelles	-4 166,43 €	
RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES		30 227,99 €

RESULTAT NET COMPTABLE		2 770 309,10 €
-------------------------------	--	-----------------------

TABLEAU DE FINANCEMENT

	2013	2014
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	2 981 945,31 €	3 302 366,80 €
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	2 885 020,45 €	2 770 309,10 €
Cessions d'actifs	6 227,08 €	
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Variation des dettes hors solde sur dividendes	410 287,24 €	33 472,10 €
Dotations aux provisions	745 806,58 €	760 401,97 €
Total des ressources	4 047 341,35 €	3 564 183,17 €
Emplois de l'exercice		
Acquisitions d'actifs		
Variation des valeurs réalisables	165 650,23 €	227 809,40 €
<i>Distribution de l'exercice :</i>		
. Solde du dividende de l'exercice précédent	1 606 653,00 €	1 496 754,30 €
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	1 417 273,20 €	1 417 635,00 €
. Acomptes sur liquidation d'Actifs		
Reprise d'amortissements et de provisions	537 343,43 €	675 871,54 €
Total des emplois	3 726 919,86 €	3 818 070,24 €
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	3 302 366,80 €	3 048 479,73 €

DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

CHARGES

LES CHARGES IMMOBILIERES pour

2 866 524,22 €

comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires s'élèvent à	724 752,35 €
- les grosses réparations couvertes par des provisions	596 588,93 €
- les travaux d'entretien et de réparation	747 462,53 €
- les charges non récupérables	188 814,30 €
- les impôts et taxes	456 541,11 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	85 480,63 €
- les honoraires de relocation	46 864,91 €
- les primes d'assurances	
- des honoraires divers	20 019,46 €

LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE

1 449 887,65 €

comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE comprend	622 515,21 €
- 10 % des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts.	556 615,62 €
- la TVA non récupérable	65 899,59 €
LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS comprennent	66 970,47 €
- les honoraires des commissaires aux comptes	24 851,88 €
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	8 651,16 €
- les honoraires du dépositaire	5 885,46 €
- la redevance AMF	1 500,00 €
- la rémunération du conseil de surveillance	8 000,02 €
- des honoraires divers	10 224,54 €
- diverses charges de gestion courante	7 857,41 €

LES DOTATIONS AUX PROVISIONS	760 401,97 €
sont détaillées au point "état des provisions".	

LES CHARGES EXCEPTIONNELLES enregistrent pour

4 166,43 €

> *Diverses charges exceptionnelles*

4 166,43 €

PRODUITS

LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent pour

6 371 807,26 €

- les loyers de vos immeubles	5 647 053,17 €
- les charges refacturées	724 752,35 €
- des autres produits	1,74 €

LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent pour

675 871,54 €

- les reprises de provisions pour créances douteuses	79 282,61 €
- les reprises de provisions pour grosses réparations	596 588,93 €
- reprises de provisions pour litiges	

LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent pour

8 814,18 €

- les intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires.

LES PRODUITS EXCEPTIONNELS correspondent pour

34 394,42 €

- divers produits exceptionnels	25 716,62 €
- des indemnités d'assurance	8 677,80 €

AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent

7 090 887,40 €

contre un TOTAL DE CHARGES DE

4 320 578,30 €

LE SOLDE, soit

2 770 309,10 €

correspond au bénéfice de l'exercice.

ETAT DES VALEURS COMPTABLE, DE REALISATION ET DE RECONSTITUTION DE LA SCPI

		Montant Total (en euros)	Montant par part (en euros)
Nombre de parts au 31/12/2014 :	262 525		
Placements immobiliers		62 099 576,44 €	
Autres actifs nets (1)		538 981,00 €	
Valeur comptable		62 638 557,44 €	238,60 €
Valeur vénale des immobilisations locatives		116 876 000,00 €	
Autres actifs nets (1)		538 981,00 €	
Valeur de réalisation		117 414 981,00 €	447,25 €
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i>			
3,6% TTC du prix de souscription		4 226 939,32 €	
		4 226 939,32 €	
<i>Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice</i>			
Frais de notaire et droit d'enregistrement 6,35%		7 422 082,00 €	
Frais de commercialisation 1,80%		2 103 768,00 €	
		9 525 850,00 €	
Valeur de reconstitution		131 167 770,32 €	499,64 €

(1) Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels (Exercice clos le 31 décembre 2014)

Aux Associés

LOGIPIERRE 1

Société civile de placement immobilier

C/O Fiducial Gérance

41 avenue Gambetta - CS 50002 - 92 928 Paris La Défense Cedex

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la SCPI LOGIPIERRE 1, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société EXPERTISES GALTIER, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 15 juin 2010. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par la société de gestion ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II - Justification de nos appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Règles et principes comptables :

Les paragraphes 6,7 et 8 des « informations sur les règles générales d'évaluation » et la note relative à « l'Etat des provisions » de l'annexe exposent la méthode de calcul de la provision pour grosses réparations.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié de la méthode comptable précisée ci-dessus au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et nous nous sommes assurés de sa correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du gérant et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 15 avril 2015

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

RAPPORT SPECIAL

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014)

Aux Associés
LOGIPIERRE 1
Société Civile de Placement Immobilier
C/O FIDUCIAL GERANCE
41 avenue Gambetta - CS 50002 - 92 928 Paris La Défense Cedex

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisées ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion FIDUCIAL GERANCE

Conformément à l'article 17 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant:

- Une commission de gestion de 10 % HT du montant des recettes locatives encaissées (loyers et produits locatifs annexes) hors taxes et des produits financiers nets. Au titre de l'exercice 2014, cette commission s'élève à 556 615,24 €HT.
- Une commission à la charge de l'acquéreur de 3% hors taxes du montant total des cessions de parts sur le marché secondaire calculés sur le prix d'exécution de la part. Au titre de 2014, cette commission s'élève à 17 957,44 €hors taxes.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 15 avril 2015

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

PricewaterhouseCoopers Audit, SA, 63, rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

T: +33 (0) 1 56 57 58 59, F: +33 (0) 1 56 57 58 60, www.pwc.fr

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles. Société Anonyme au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Nice, Paris, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 15 JUIN 2015

PROJET DE RESOLUTIONS

DÉLIBÉRATIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EN TANT QU'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET AUX CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITÉ REQUISES EN CONSÉQUENCE

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2014, approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2014.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2014.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la dotation aux provisions pour grosses réparations pour un montant de 552 535,34 €.

L'Assemblée Générale, constatant que :

le bénéfice de l'exercice s'élève à	2 770 309,10 €
auquel s'ajoute le compte de report à nouveau de	1 438 710,95 €
formant ainsi un bénéfice distribuable de	4 209 020,05 €

1°/ décide de répartir une somme de 2 914 027,50 € entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts. L'Assemblée Générale prend acte que les deux acomptes semestriels versés aux associés et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre.

2°/ constate qu'après prélèvement de la somme de 143 718,40 € sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 1 294 992,55 €.

CINQUIEME RESOLUTION

Conformément aux dispositions de l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2014 à :

valeur comptable :	62 638 557,44 €, soit 238,60 € par part.
valeur de réalisation :	117 414 981,00 €, soit 447,25 € par part.
valeur de reconstitution :	131 167 770,32 €, soit 499,64 € par part.

SIXIEME RESOLUTION

Après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier et le rapport du Conseil de Surveillance, l'Assemblée Générale approuve les conventions qui y sont visées.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, prenant acte de la démission de la société EXPERTISES GALTIER de son mandat en cours, décide de désigner, en remplacement, la société DTZ VALUATION FRANCE – 8 rue de l'Hôtel de Ville – 92200 NEUILLY-SUR-SEINE aux fins d'expertiser en tant que de besoin le patrimoine de la SCPI et ce, pour une durée de cinq exercices, conformément à l'article 422-235 alinéa 1^{er} du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2019.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à des acquisitions payables à terme et à la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire) et ce, aux charges et conditions qu'elle jugera convenables et dans la limite de 25% maximum de la capitalisation arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée, exprimée sur la dernière valeur de réalisation arrêtée par la Société de Gestion au 31 décembre de l'année écoulée.

La présente autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2015.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables.

La présente autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance, pour l'exercice 2015, à 8 000 €. Les membres du Conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'élection de quatre membres au Conseil de Surveillance et ce pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2017, parmi la liste des candidats ci-dessous. L'Assemblée Générale décide que seront élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix.

Associés sortants se représentant

(par ordre alphabétique)

Monsieur Gérard ADDA – né le 11 octobre 1941 - Demeurant à PARIS (75)

Détenant 10 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :
Gérant et Président de sociétés

ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL VIE SA – Sigle ACM VIE - Société Anonyme

332 377 597 RCS STRASBOURG - APE 6511Z

Siège social : 34 Rue du Wacken – 67000 STRASBOURG

Représentée par Monsieur Olivier CHARDONNET

Détenant 11 509 parts

AVENIR IMMOBILIER - Société Civile Immobilière
498 830 926 RCS BLOIS - APE 6020B
Siège social : 1 Route de Sassay – 41700 CONTRES
Représentée par Madame Jacqueline LEBRUN
Détenant 92 parts

AVIVA VIE – SOCIETE ANONYME D'ASSURANCES VIE ET DE CAPITALISATION EN ABREGE
AVIVA VIE - Société Anonyme
732 020 805 RCS NANTERRE - APE 6511Z
Siège social : 70 Avenue de l'Europe – 92270 BOIS COLOMBES
Représentée par Benoît POZZO di BORGIO
Détenant 116 718 parts

Associés faisant acte de candidature

(par ordre alphabétique)

Monsieur Jean-Luc ALEXANDRE – né le 02 janvier 1962 - Demeurant à LONDRES (Royaume-Uni)
Détenant 6 800 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :
Opérateur de marchés dans un groupe bancaire international

Monsieur Serge BLANC – né le 16 octobre 1950 - Demeurant à VERSAILLES (78)
Détenant 170 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :
Cadre bancaire

Madame Josselyne FABRE – née le 20 août 1948 - Demeurant à MARSEILLE (13)
Détenant 240 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :
Retraitée – Gestion de son patrimoine immobilier

Monsieur Bernard FURNON – né le 4 mai 1960 - Demeurant à AVIGNON (84)
Détenant 977 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :
Depuis 2014 : Organisateur de séjours touristiques en Provence pour Russophones et expert indépendant
Entre 2012 et 2013 : Chargé de mission auprès du préfet de la zone Antilles pour les questions économiques et la coopération avec les états voisins de la caraïbe (Fort de France)
Jusqu'en 2011 : Chargé d'un projet national de système d'informations logistiques

Madame Martine LE BERRE – née le 13 décembre 1953 - Demeurant à REIMS (51)
Détenant 130 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :
Chargée de mission enseignement supérieur au Rectorat de REIMS, précédemment Secrétaire Générale de l'Institut français à Madrid puis à Berlin

Monsieur Michel PRATOUCY – né le 05 septembre 1959 - Demeurant à PARIS 18^{ème} (75)
Détenant 65 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :
Dirigeant de Sociétés

Monsieur Patrick WASSE – né le 29 septembre 1963 - Demeurant à MIGENNES (89)
Détenant 2 698 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :
Adjoint au Directeur des opérations dans une société de services

DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra.

TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global		Par part	
	Exercice 2014	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2013
I - Compte de résultat				
- Produits de l'activité immobilière (loyers)	5 647 053,17 €	5 639 937,81 €	21,51 €	21,48 €
- Excédent brut d'exploitation	2 815 797,36 €	3 070 457,13 €	10,73 €	11,70 €
- Résultat de l'exercice	2 770 309,10 €	2 885 020,45 €	10,55 €	10,99 €
II - Valeurs bilantielles				
- Capital social	52 505 000,00 €	52 505 000,00 €	200,00 €	200,00 €
- Total des capitaux propres	62 638 557,44 €	62 782 275,84 €	238,60 €	239,15 €
- Immobilisations locatives	62 663 084,87 €	62 663 084,87 €	238,69 €	238,69 €
- Total de l'état du patrimoine	62 638 557,44 €	62 782 275,84 €	238,60 €	239,15 €
III - Autres informations				
- Résultat distribuable	4 209 020,05 €	4 352 738,45 €	16,03 €	16,58 €
- Dividende	2 914 027,50 €	2 914 027,50 €	11,10 €	11,10 €
IV - Patrimoine				
- Valeur vénale des immeubles	116 876 000,00 €	115 450 000,00 €	445,20 €	439,77 €
- Valeur comptable	62 638 557,44 €	62 782 275,84 €	238,60 €	239,15 €
- Valeur de réalisation	117 414 981,00 €	116 176 752,99 €	447,25 €	442,54 €
- Valeur de reconstitution	131 167 770,32 €	129 581 174,89 €	499,64 €	493,60 €