

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 2016

Exercice 2015

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

Organes de gestion et de contrôle

Société de gestion

FIDUCIAL Gérance

Société anonyme au capital de 20 360 000 €

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE

612 011 668 RCS NANTERRE

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

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président du Conseil d'administration

Henri de GAUDEMARIS

Administrateurs

Michèle SEPHONS

Yves SKRABACZ

FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

DIRECTION GÉNÉRALE

Patrick LENOËL

Conseil de surveillance

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

Gérard ADDA, Vice-Président

Jean-Luc ALEXANDRE

Jean-Pierre OEUVRARD

Hervé PENE

Jean-Marie PICHARD

Alby SCHMITT

ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL VIE SA - Sigle ACM-VIE, représentée par Olivier CHARDONNET
VALORIM PARTICIPATIONS, représentée par Edith BOISSERON

Commissaire aux comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

63, rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

Lionel LEPETIT

Expert immobilier

DTZ VALUATION France

8, rue de l'Hôtel de Ville - 82200 NEUILLY-SUR-SEINE

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS

LA SCPI EN UN CLIN D'ŒIL

Chiffres-clés au 31/12/2015

Capitalisation	71 406 800 €
Nombre de parts	262 525
Nombre d'associés	2 748
Valeur nominale de la part	200,00 €
Valeur de réalisation par part	509,73 €
Valeur de reconstitution par part	569,67 €
Prix d'achat ⁽¹⁾ au 31 décembre 2015	272,00 €
Prix de vente ⁽¹⁾ au 31 décembre 2015	250,46 €
Périodicité de versement du dividende	semestrielle

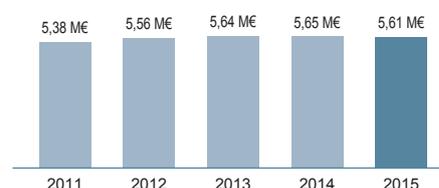
⁽¹⁾ Le prix de vente correspond au prix d'exécution et le prix d'achat au prix d'exécution augmenté des frais à la charge de l'acquéreur : les droits d'enregistrement de 5 % et la commission de cession de 3 % HT (3,6 % TTC au taux en vigueur au 31.12.2015).

LOGIPIERRE 1

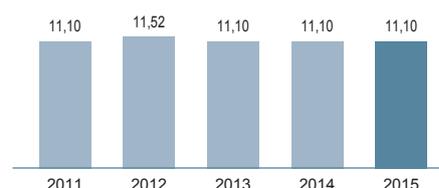
Catégorie	Immobilier résidentiel
Date de création	27/11/1978
Dividendes versés en 2015	11,10 € / part
TRI 10 ans 2015	7,95 %
Taux DVM 2015 ⁽²⁾	4,20 %

⁽²⁾ Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values), (ii) par le prix d'achat (frais et droits inclus) moyen de l'année.

Loyers quittancés (en M€)



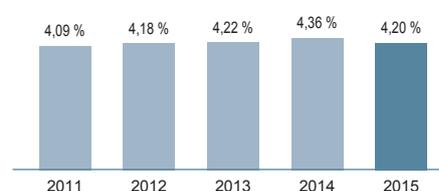
Évolution du dividende (en €/part)



Variation du prix moyen acquéreur (en €/part)



Évolution du taux DVM



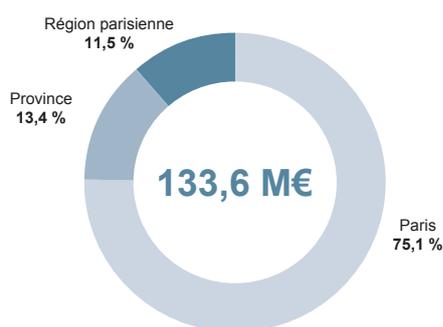
Patrimoine immobilier au 31/12/2015

Nombre d'immeubles	21
Valeur vénale hors droits	133 650 000 €
Taux d'occupation financier	93,2 %
Loyers quittancés HT	5 610 760 €

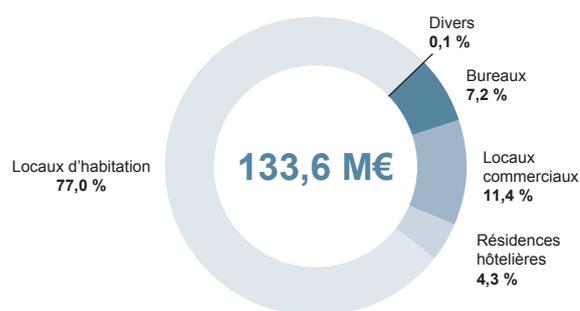
Compte de résultat 2015 en € par part

Revenus locatifs	21,37 €	Charges non récupérables	8,28 €
Produits financiers	0,03 €	Charges d'exploitation	2,13 €
		Charges financières	0,00 €
		Résultat exceptionnel	1,01 €
		Résultat net	9,98 €

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2015



Répartition géographique



Répartition par destination

Sommaire

LES SCPI ET LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2015	PAGE 5
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	PAGE 6
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	PAGE 15
TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	PAGE 16
COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015	PAGE 18
PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS	PAGE 19
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	PAGE 25
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	PAGE 31
TEXTE DES RÉOLUTIONS	PAGE 33



14 rue de Castiglione à PARIS 1^{er}

LES SCPI EN 2015

L'année 2015 aura constitué une nouvelle année très favorable pour les SCPI et même une année record avec 4,275 milliards d'euros collectés, soit une progression de 46% par rapport à l'année précédente. Dans un contexte économique dominé par la baisse des taux et un afflux de liquidités, les SCPI ont confirmé leur intérêt pour les investisseurs en quête de placements peu volatiles assortis de rendements stables et récurrents, qu'ils soient personnes physiques ou investisseurs institutionnels. Malgré une érosion régulière de leur rendement amorcée au début des années 2000, les SCPI continuent à offrir un niveau de dividendes très compétitif.

Ces performances ne doivent néanmoins pas masquer les importants défis que les sociétés de gestion doivent relever au cours des années à venir. Dans un environnement réglementaire de plus en

plus exigeant, alors que les taux de rendement des investissements immobiliers sont à un niveau historiquement bas (voir développements infra sur le marché immobilier) et que les renégociations de loyers se multiplient, les gérants de fonds devront plus que jamais maîtriser l'afflux massif de liquidités et garder une stratégie d'investissement immobilier rigoureuse et sélective. Parallèlement, ils devront continuer à se mobiliser sur la mise en œuvre de plans d'arbitrages ambitieux et audacieux destinés à rajeunir le patrimoine parfois vieillissant de leurs SCPI tout en préservant, autant que faire se peut, leur rendement. Ce sont les gérants qui se seront adaptés à ces évolutions et qui auront anticipé ces défis qui pourront continuer à offrir à leurs associés un rendement attractif assorti, à terme, d'une perspective conséquente de revalorisation de leurs parts.

LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2015

En 2015, les ventes de logements anciens se sont nettement redressées. La hausse est de 13% par rapport à 2014.

Cette reprise s'explique surtout par des niveaux historiquement bas des taux de crédit et des prix jugés plus attractifs qui permettent aux particuliers de se positionner sur des logements en pleine propriété.

Les prix des logements anciens ont reculé, mais très faiblement, ce qui laisse présager une stabilisation pour 2016.

Les grands investisseurs, tout comme l'année dernière, restent en retrait sur cette classe d'actifs, préférant se positionner sur les actifs de bureaux/commerces. Les mesures fiscales et l'encadrement des loyers restent un frein majeur pour retenir l'attention des grands investisseurs.

Le marché de l'investissement neuf a connu un net rebond des ventes en 2015. Grâce au dispositif PINEL, les ventes « investisseurs » ont rebondi d'environ 40% par rapport à l'année dernière.

Les perspectives pour 2016 restent sur une tendance mitigée, même si certains fondamentaux sont favorables avec des désirs d'accession à la propriété forte, une démographie assez dynamique, des taux d'emprunt toujours très bas, un nouveau

PTZ renforcé. Le marché de l'investissement risque d'être moins dynamique, si les facteurs conjoncturels persistent à rester négatifs avec un taux de croissance faible et un taux de chômage au plus haut.

En 2015, les loyers sont restés modérés, et à Paris la loi ALUR n'a pas eu les effets escomptés par les Pouvoirs Publics. Elle a même parfois permis la remise à niveau des loyers de certains types de logements.

En province, le marché locatif reste plat, voire baissier, notamment sur les petites surfaces où la tendance reste à la modération des loyers. De plus, avec des taux d'intérêt historiquement bas, les locataires s'orientent de plus en plus vers l'accession à la propriété.

La tendance pour 2016 devrait être encore, comme sur les 10 dernières années, à un recul des loyers sur la France entière. Il est important de sortir de ce prisme le marché parisien qui, lui, continue à se tenir convenablement malgré la mise en place de la loi ALUR. Nul encadrement n'est nécessaire !! Mais, attention à l'étiollement des propriétaires/bailleurs qui risque de paupériser le stock des logements mis en location compte-tenu de toutes les contraintes mises à leur charge et qui viennent réduire le rendement de leurs investissements.

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 2015 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, la gestion locative, 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 six (6) membres du Conseil de Surveillance. A ce titre, nous tenons à rendre un hommage à Monsieur Antoine du TREMOLET de LACHEISSERIE qui nous a quittés le 20 septembre dernier.

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

EVOLUTION DU CAPITAL

Au 31 décembre 2015, le capital s'élève à 52 505 000 € et est composé de 262 525 parts.

Marché secondaire

	Prix d'exécution *	Prix acheteur *	Nombre de parts échangées
1 ^{er} trimestre 2015	235,73 €	256,00 €	2 048
2 ^{ème} trimestre 2015	252,59 €	274,31 €	873
3 ^{ème} trimestre 2015	243,39 €	264,33 €	253
4 ^{ème} trimestre 2015	249,23 €	270,66 €	388

* Prix moyen trimestriel

Prix acheteur : prix correspondant au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5% et commission de cession de 3% HT (3,60% TTC).

Au total, ce sont donc 3 562 parts qui ont été échangées au prix d'exécution.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2015, 247 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2015, il n'y avait aucune part en attente de cession.

Marché des parts année 2015

Sur l'ensemble du marché, 3 809 parts ont été échangées (soit 1,45% du nombre total des parts).

Mutations de parts

Au cours de l'année 2015, ce sont 2 515 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (55 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.

EVOLUTION DU PATRIMOINE

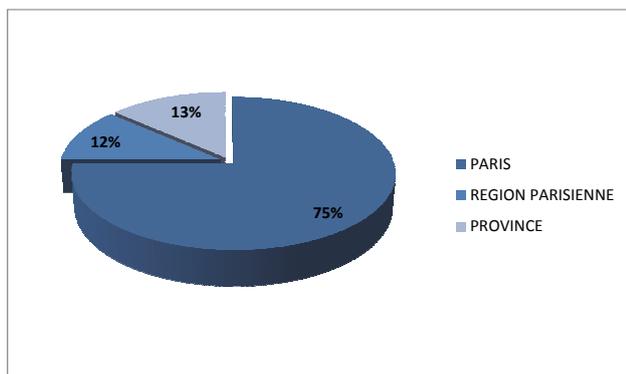
Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2015, le patrimoine immobilier de la SCPI LOGIPIERRE 1 totalise une superficie de

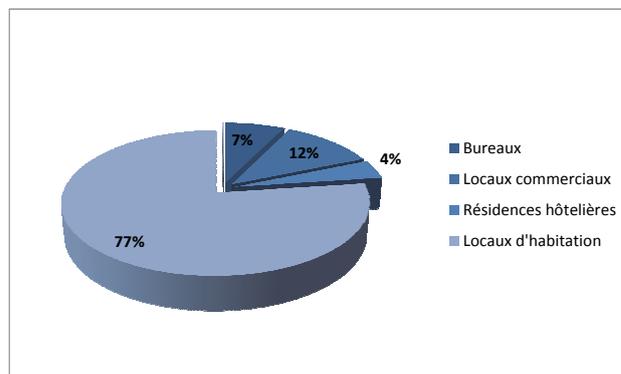
31 437 m² répartis sur 21 immeubles de la façon suivante :

Répartition géographique

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



Répartition par nature



Valeur vénale du patrimoine immobilier

La société DTZ Valuation France a réalisé l'actualisation de la valeur des immeubles composant le patrimoine de votre société au 31 décembre 2015 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 133 650 000 € hors droits, en hausse de 14,35% par rapport à l'expertise 2014.



48 rue Ibry à NEUILLY-sur-SEINE (92200)

	Bureaux (€)	Locaux commerciaux (€)	Locaux d'habitation (€)	Résidences hôtelières (€)	Divers (€)	TOTAUX (€)
PARIS	9 296 946	13 701 890	77 151 164	0	150 000	100 300 000
REGION PARISIENNE	0	0	15 400 000	0	0	15 400 000
PROVINCE	320 665	1 569 803	10 369 532	5 690 000	0	17 950 000
TOTAUX	9 617 611	15 271 693	102 920 696	5 690 000	150 000	133 650 000

Les principales augmentations de valeurs concernent les immeubles ci-dessous et sont principalement liées à la baisse du taux de capitalisation.

Il n'y a pas eu de baisse de valeur sur cet exercice.

Les valeurs estimées (133 650 000 €) sont très supérieures aux valeurs comptables (62 762 485 €).

Immeubles	Valeur 2014	Valeur 2015	Variation 2014/2015
56 rue de Monceau - 75008 PARIS	100 000 €	150 000 €	+50,0%
Jas de Bouffan - 13100 AIX-EN-PROVENCE	4 000 000 €	5 690 000 €	+42,3%
2 rue de Fontenelle - 76000 ROUEN	1 170 000 €	1 520 000 €	+29,9%
3 à 9 rue d'Harcourt - 76000 ROUEN	2 270 000 €	2 780 000 €	+22,5%
33/35 rue Schnapper - 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	2 610 000 €	3 140 000 €	+20,3%

Taux d'occupation financier (TOF)

2015	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre
En loyer	93,44%	92,89%	92,43%	94,00%

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

Comparaison du taux d'occupation financier 2015 par rapport à 2014

	2014	2015
TOF du 4ème trimestre	94,20%	94,00%
TOF annuel	94,91%	93,19%

La baisse du TOF constatée les 3 premiers trimestres en 2015 est liée à la suspension des relocations des appartements sur l'immeuble du 19 rue Leboutoux à Paris 17^{ème} suite à d'importants

travaux de remplacement des canalisations eaux usées, eaux pluviales et d'alimentation d'eau de l'ensemble de l'immeuble, ainsi que la rénovation consécutive des appartements.

État des vacants

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2015 était de 2 774 m². En fin d'année, les surfaces vacantes libérées en 2015 portent sur 1 168 m² et concernent principalement des départs de locataires au 4^{ème} trimestre 2015 notamment sur les immeubles situés à Rueil Malmaison, à Paris 1^{er} (14 rue de Castiglione) et l'immeuble du 19 rue Leboutoux à Paris 17^{ème} suite aux travaux réalisés sur l'immeuble, ainsi que sur l'immeuble de Nancy dont les appartements sont laissés vacants en vue de l'arbitrage de l'immeuble. Le manque à gagner des locaux vacants représente 372 795 € HT sur l'exercice 2015.

Relocations

La totalité des loyers générés par votre société en 2015 concernant les relocations s'est élevée à un montant de 502 500 € HT et a porté sur une surface globale de 2 722 m², principalement sur les immeubles suivants : Paris, Rueil-Malmaison, Saint-Germain-en-Laye et Rouen.

Travaux

Les gros travaux de l'année 2015 s'élèvent à 626 491 € et ont été réalisés sur les immeubles suivants :

IMMEUBLE	NATURE DES TRAVAUX	MONTANT K€ HT
4 rue des Chartreux 75006 PARIS	Rénovation de deux appartements situés au 3 ^{ème} étage avec mise en conformité de l'installation électrique.	149
19 rue Lebouteux 75017 PARIS	Rénovation de trois appartements avec mise en conformité de l'installation électrique (acompte 30%)	57
17 rue Chasseloup-Laubat 75015 PARIS	Rénovation de l'ascenseur avec mise aux normes (acompte 90%)	49
1 ter rue de Navarre 75005 PARIS	Rénovation de l'ascenseur avec mise aux normes.	40
2 rue de Fontenelle 76000 ROUEN	Rénovation d'un appartement situé au 1 ^{er} étage avec mise en conformité de l'installation électrique.	101
17 rue du Champrier 92500 RUEIL-MALMAISON	Ravalement de deux bâtiments quote-part syndic de copropriété.	230

Le plan quinquennal des travaux à réaliser fait ressortir pour 2016 des travaux de rénovation de l'appartement situé 2 rue de Lyon à Paris, une réhabilitation de l'appartement situé 51 rue Monceau à Paris et une réfection de cage d'escalier concernant l'immeuble de la rue Lebouteux à Paris

Par ailleurs, nous poursuivons le ravalement des façades des deux bâtiments au 17 rue du Champrier à Rueil-Malmaison.



60 quai du Havre à ROUEN (76000)

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 douteuses de 231 292 €. Cette dotation concerne principalement des locataires sur les immeubles suivants :

- 51 rue Monceau - 75008 Paris	116 600 €
- 14 rue de Castiglione - 75001 Paris	52 397 €
- 17 rue du Champrier - 92500 Rueil-Malmaison ..	13 102 €
- 2 rue de Fontenelle - 76000 Rouen	10 538 €

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

La dotation significative sur l'immeuble du 51 rue Monceau à Paris 8^{ème} est essentiellement due à un impayé important suite au décès d'un locataire. Dans le cadre de la succession, les clefs ont été restituées par le Notaire en novembre 2015.

Concernant l'immeuble du 14 rue de Castiglione à Paris, la dotation concerne notamment les impayés d'un locataire qui a été assigné en référé paiement et expulsion.

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2015

Le résultat net de l'exercice s'établit à 2 620 268 € au 31/12/2015 et s'inscrit en baisse de 5,4% par rapport à l'exercice précédent, compte tenu principalement d'une augmentation des charges d'entretien et des grosses réparations.

Les loyers quittancés s'élèvent à 5 610 760 €, à un niveau comparable à 2014. Si les revenus locatifs sont stables, les charges immobilières progressent sous l'effet d'une augmentation des entretiens et travaux 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 626 491 €, en hausse de 5%, tandis que la dotation annuelle de l'exercice destinée à couvrir les travaux futurs représente un montant équivalent à 11,5% des loyers annuels, incluant une dotation exceptionnelle de 1,5% par rapport à 2014,
- les travaux d'entretien courant à 870 305 € enregistrent une hausse de 122 843 €.

La hausse de ces deux postes est en partie compensée par les charges immobilières courantes non récupérables qui diminuent de 120 017 € à 677 703 €.

Il est à noter que l'effet net sur le compte de résultat de la dotation aux provisions pour dépréciation des créances douteuses, après prise en compte des reprises et des pertes sur créances irrécouvrables, s'élève à -145 715 € contre -128 584 € l'an passé, soit 2,6% des loyers quittancés contre 2,3% en 2014.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 11,10 € par part, inchangé par rapport à l'exercice 2014, soit un rendement de 2,2% par rapport à la valeur de réalisation. Ce rendement est à apprécier au regard des caractéristiques du portefeuille immobilier de Logipierre 1, constitué à 77% d'immeubles de logements dont l'essentiel est situé à Paris et en région parisienne.



51 rue de Monceau à Paris 8ème

POLITIQUE DE REMUNERATION

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011, dite « Directive AIFM », concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (« GFIA »), la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, 10 collaborateurs ont été identifiés, pour l'exercice 2014-2015, comme preneurs de risque.

La Société de Gestion retient un certain nombre de critères d'application du principe de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la structure juridique du GFIA ou de celle des FIA gérés : FIDUCIAL Gérance est détenue majoritairement par FIDUCIAL Asset Management et n'a pas de filiale ;
- la complexité de la structure de gouvernance interne du GFIA : la gouvernance de FIDUCIAL Gérance repose sur un Conseil d'Administration, une Direction Générale et un ensemble d'instances « métier » adaptées à son activité. En cela, la structure de la gouvernance peut être considérée comme non-complexe. De plus, les décisions d'investissement et d'arbitrage

immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;

- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère exclusivement des produits non complexes (SCPI et FIA par objet) ;
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs et la ventilation entre rémunération fixe et rémunération variable.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an et s'est tenu pour la première fois le 8 mars 2016.

Le montant total des rémunérations brutes (fixes et variables) versées par FIDUCIAL Gérance pour l'exercice 2014-2015 a représenté 2,346 millions d'euros pour un effectif moyen de 56,7 ETP au 30 septembre 2015.

Votre Société de Gestion a consacré 96 % de ce total aux rémunérations fixes et 4 % aux rémunérations variables.

ORGANISATION ET CONTROLE

1. Le contrôle interne

1.1. LES SOURCES REGLEMENTAIRES

En tant que Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), FIDUCIAL Gérance est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont les suivantes :

- le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'association professionnelle dont elle est membre (ASPIM) et qui est annexé au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion ;
- l'ensemble des procédures internes définies par la Société de Gestion pour l'ensemble de ses activités.

1.2. LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Les principes d'organisation du dispositif de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance sont :

- l'exhaustivité du contrôle interne : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités comme celles confiées aux délégataires. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue annuellement ;
- la responsabilité des opérationnels : une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- la séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes :
 - la production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité) déléguée au service Comptabilité Branche Réglementée de FIDUCIAL Staffing,

une entité de la Firme FIDUCIAL, et mise en place de façon progressive depuis l'arrêté du 31 décembre 2014 ;

- la préparation des règlements aux associés et des encaissements par une cellule dédiée et indépendante au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;
- la séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;

- la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures ont fait l'objet d'une actualisation au cours du deuxième semestre 2015 et sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen de l'Intranet et du réseau partagé ;
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1er niveau et 2ème niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3ème niveau) ;
- la mise en place du plan de continuité d'activités (« PCA ») sous la responsabilité conjointe de la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance et de la Direction des Systèmes d'Information (« DSI ») de la Firme FIDUCIAL. Des tests de restauration du PCA sont effectués par la DSI au moins une fois par an sur l'ensemble des applications métier et le résultat de ces tests est communiqué au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne.

1.3. LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

Dans le souci de se conformer à l'esprit de la Loi sur la Sécurité Financière concernant notamment les procédures d'organisation et de contrôle, votre Société de Gestion s'est dotée depuis 27 mai 2008, date d'obtention de son agrément en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« RCCI ») permettant ainsi de se conformer aux modalités de contrôles et d'établissement de procédures prévues dans le Règlement Général de l'AMF. Le RCCI est en charge du pilotage du dispositif de conformité et de contrôle interne. Il veille à sa cohérence et son efficacité. Il est hiérarchiquement rattaché au Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. La coordination de l'ensemble des questions relatives au contrôle interne et aux risques fait l'objet de présentations périodiques au Comité Exécutif de FIDUCIAL Gérance et au Comité de Coordination et de Contrôle Interne de la Firme FIDUCIAL.

1.4. LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

1.4.1. Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

- les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;
- leur hiérarchie, qui exerce des contrôles et une revue matérialisée, dans le cadre de procédures opérationnelles.

Ces contrôles (opérationnels et hiérarchie) sont désignés comme des contrôles permanents de premier niveau.

Le contrôle permanent de 2ème niveau, ainsi que la fonction de conformité, sont placés sous la responsabilité du RCCI. A ce titre, ce dernier s'assure de l'efficacité du dispositif de contrôle interne et du dispositif de contrôle des risques.

En outre, il s'assure du respect de la conformité des activités de la Société de Gestion qui se définit comme « le respect des dispositions législatives et réglementaires, des normes professionnelles ». La Conformité s'articule notamment autour des thématiques suivantes :

- la primauté du respect de l'intérêt du client ;
- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
- la prévention et la gestion des conflits d'intérêt ;
- l'Éthique professionnelle.

Ces thématiques sont reprises dans les procédures internes, dites transversales, s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur de FIDUCIAL Gérance.

Plus particulièrement, FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique et des procédures de prévention et de gestion des conflits d'intérêt afin d'assurer la protection et la primauté des intérêts des clients de la Société de Gestion. La cartographie des conflits d'intérêt est actualisée annuellement par le RCCI.

En complément, FIDUCIAL Gérance a mis en place les procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler, pour chaque FIA géré, les risques financiers (liquidité, contrepartie et marché). FIDUCIAL Gérance appliquant le principe de proportionnalité dans son organisation de la fonction permanente de gestion des risques, cette fonction est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance, qui délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière. Ces indicateurs sont produits trimestriellement et examinés lors du Comité des Risques qui se réunit chaque trimestre.

1.4.2. Les acteurs du contrôle périodique

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3e niveau) sont exercés de manière indépendante par la Direction de l'Audit Interne de la Firme FIDUCIAL qui a vocation à intervenir sur l'ensemble de la Firme, ou le cas échéant, par un prestataire extérieur dans le cadre d'un contrat spécifique.

2. Le contrôle externe

En outre, le fonctionnement et la gestion de votre SCPI sont contrôlés par voie externe :

2.1. PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion dans ses tâches et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la SCPI et sur l'exécution de sa mission. En outre, le Conseil de Surveillance exerce son rôle de vérification et de contrôle à l'appui des documents, tableaux de bord, annexes et renseignements se rapportant à l'activité de la Société, fournis par la Société de Gestion à son initiative ou à la demande du Conseil.

2.2. PAR LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les Commissaires aux Comptes audient et vérifient les comptes de votre SCPI, et opèrent aussi des revues périodiques du dispositif de contrôle interne mis en place au sein de la Société de Gestion.

2.3. LE DEPOSITAIRE

L'Assemblée Générale Mixte du 11 juin 2014 a ratifié la désignation de CACEIS BANK FRANCE en qualité de dépositaire de votre SCPI à la suite de l'adoption de la Directive dite « AIFM » 2011/61/UE du 08 juin 2011. Les missions du dépositaire consistent notamment à :

- veiller au suivi adéquat des flux de liquidités du FIA ;
- assurer la garde des actifs, c'est-à-dire vérifier leur propriété et assurer la tenue d'un registre permettant de l'attester (cette mission porte sur les actifs immobiliers du FIA, ainsi que sur les instruments financiers) ;
- assurer une mission générale de contrôle de la régularité des décisions du FIA ou de sa Société de Gestion de Portefeuille (incluant la vérification de l'existence et de l'application de procédures appropriées et cohérentes sur différentes thématiques, ainsi que sur la mise en place d'un plan de contrôle a posteriori).

ASSEMBLEE GENERALE

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

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2015,
- 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 des dites conventions,
- Désignation de six (6) membres du Conseil de Surveillance.

Cette année, six (6) mandats de membres du Conseil de Surveillance viennent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale. Ceux de :

- Monsieur Antoine du TREMOLET de LACHEISSERIE,
- Monsieur Jean-Pierre OEUVRARD,
- Monsieur Hervé PENE,
- Monsieur Jean-Marie PICHARD,
- Monsieur Alby SCHMITT,
- VALORIM PARTICIPATIONS, représentée par Madame Edith BOISSERON.

Ces membres du Conseil de Surveillance sortants se représentent à vos suffrages à l'exception de :

- Monsieur Antoine du TREMOLET de LACHEISSERIE, décédé le 20 septembre dernier, à qui nous rendons hommage dans le cadre de l'exécution de son mandat de membre du Conseil de Surveillance,
- Monsieur Jean-Marie PICHARD qui a dépassé l'âge statutaire.

Nous avons également enregistré onze (11) candidatures recevables.

Ces candidatures 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 (10) membres nommés par l'Assemblée Générale pour trois (3) 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 2015, 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,
- à l'attribution de jetons de présence et au remboursement de frais aux membres du Conseil de Surveillance.

Concernant les échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier, nous vous rappelons qu'aux termes de la neuvième

résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 15 juin 2015, l'autorisation a été donnée pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.

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 2015 ont atteint 5 610 760 € contre 5 647 053 € en 2014.
- Le bénéfice de l'exercice 2015 est de 2 620 268 € contre 2 770 309 € en 2014.
- Le taux d'occupation financier est passé de 93,44% au 1^{er} trimestre 2015 à 94,00% au 4^{ème} trimestre 2015.
- Marché secondaire : 3 562 parts ont été échangées au prix d'exécution.
- Transactions hors marché : 247 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.
- Le dividende de l'année 2015 est de 11,10 € par part comme en 2014.

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 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 2015, cette commission s'élève à 523 934,36 € 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 BORGIO

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	6,96%	10,25%	57,73%	0,00%	0,11%
REGION PARISIENNE	0,00%	0,00%	11,52%	0,00%	0,00%
PROVINCE	0,24%	1,17%	7,76%	4,26%	0,00%
TOTAUX	7,20%	11,42%	77,01%	4,26%	0,11%

TABLEAU II - EVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 27 novembre 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)
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 €
2015	52 505 000 €	Néant	262 525	2 748	Néant	272,00 €

(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 CESSON 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
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 €
2015	3 809	1,45%	0	N. S.	25 964,51 €

TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2011	2012	2013	2014	2015
Dividende versé au titre de l'année	11,10 €	11,52 €	11,10 €	11,10 €	11,10 €
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	250,00 €	245,00 €	261,54 €	235,29 €	234,81 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	4,44%	4,70%	4,24%	4,72%	4,73%
Report à nouveau cumulé par part (1)	5,26 €	5,24 €	5,59 €	5,48 €	4,93 €

(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)

	2011	% du Total des Revenus	2012	% du Total des Revenus	2013	% du Total des Revenus	2014	% du Total des Revenus	2015	% du Total des Revenus
REVENUS										
. Recettes locatives brutes	20,50	99,47%	21,17	96,00%	21,48	99,59%	21,51	99,31%	21,37	99,76%
. Produits financiers (1)	0,06	0,28%	0,04	0,18%	0,03	0,12%	0,03	0,16%	0,03	0,14%
. Produits divers	0,05	0,24%	0,84	3,82%	0,06	0,28%	0,12	0,53%	0,02	0,11%
* TOTAL	20,61	100,00%	22,05	100,00%	21,57	100,00%	21,66	100,00%	21,42	100,00%
CHARGES (2)										
. Commission de gestion	2,34	11,34%	2,48	11,24%	2,47	11,45%	2,37	10,95%	2,28	10,62%
. Autres frais de gestion	0,19	0,91%	0,20	0,91%	0,18	0,82%	0,26	1,18%	0,34	1,59%
. Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	3,76	18,25%	3,18	14,40%	4,27	19,81%	5,12	23,64%	5,70	26,61%
. Charges locatives non récupérables	3,21	15,57%	2,76	12,51%	2,87	13,29%	3,04	14,03%	2,58	12,05%
Sous-total charges externes	9,50	46,07%	8,61	39,05%	9,79	45,37%	10,78	49,79%	10,90	50,87%
Amortissement net (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	-0,23	-1,10%	1,32	6,00%	0,19	0,86%	-0,17	-0,77%	0,08	0,36%
. Autres	0,25	1,23%	0,25	1,14%	0,61	2,82%	0,49	2,26%	0,56	2,59%
Sous-total charges internes	0,03	0,14%	1,58	7,14%	0,79	3,68%	0,32	1,49%	0,63	2,95%
* TOTAL	9,52	46,21%	10,19	46,20%	10,58	49,05%	11,11	51,28%	11,53	53,83%
* RESULTAT COURANT	11,09	53,79%	11,87	53,80%	10,99	50,95%	10,55	48,72%	9,89	46,17%
Resultat exceptionnel	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,09	0,41%
Variation report à nouveau et réserves	-0,01	-0,06%	0,35	1,57%	-0,11	-0,51%	-0,55	-2,53%	-1,12	-5,22%
Revenus distribués (2)	11,10	53,85%	11,52	52,24%	11,10	51,46%	11,10	51,25%	11,10	51,81%

(1) avant prélèvement

(2) hors amortissement prélevé sur la prime d'émission

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

TABLEAU VI - EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2014 (*)	DURANT L'ANNEE 2015	TOTAL AU 31/12/2015
Fonds collectés	62 268 551 €		62 268 551 €
+ Réserves sur produits de cession d'immeubles réinvesties	2 228 358 €		2 228 358 €
+ Frais d'acquisition (non récupérables)	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 €	99 400 €	67 583 696 €
+/- 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 €
Sommes restant à investir	-1 315 112 €	-99 400 €	-1 414 512 €

(*) Depuis l'origine de la Société.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2015

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU DE FUSION	SURFACES TOTALES (en M²)	TYPE	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT (en €)	FRAIS D'ACQUISITION (en €)	T.V.A. NON RÉCUPÉRABLE (en €)	TOTAL (en €)
14, rue de Castiglione - 75001 PARIS	21/12/1978	4 551	Habitation / Bureau / Commerce	12 769 946	394 302	499 285	13 663 533
33/35 rue Schnapper - 78100 ST GERMAIN EN LAYE	29/01/1979	974	Habitation	702 720	15 569	124 063	842 352
22 Rue de Lyon - 75012 PARIS	30/08/1979	1 660	Habitation / Commerce	2 226 091	115 077	221 604	2 562 773
4 rue des Chartreux - 75006 PARIS	21/05/1980	1 319	Habitation	3 075 655	128 836	262 338	3 466 829
19 rue Lebouteux - 75017 PARIS	29/05/1980	816	Habitation / Commerce	1 454 309	45 380	130 277	1 629 965
48 rue Ybry - 92200 NEUILLY SUR SEINE	29/05/1980	624	Habitation	1 429 215	36 398	201 315	1 666 928
17 rue Chasseloup Laubat - 75015 PARIS	16/06/1980	735	Habitation / Commerce	1 310 332	94 706	113 063	1 518 101
1 ter rue de Navarre - 75005 PARIS	17/09/1980	935	Habitation / Commerce	3 313 266	162 030	265 006	3 740 302
3 rue d'Harcourt - 76000 ROUEN	19/01/1981	2 076	Habitation / Commerce	1 651 023	25 169	264 667	1 940 860
2 rue de Fontenelle - 76000 ROUEN	19/01/1981	1 183	Habitation / Commerce	2 950 741	29 450	377 039	3 357 229
59/61 Rue Vaneau - 75007 PARIS	15/04/1981	1 100	Habitation / Commerce	3 363 528	152 112	225 911	3 741 551
60 quai du Havre - 76000 ROUEN	24/06/1981	932	Habitation / Commerce	1 765 103	55 300	184 389	2 004 792
3 Place du Griffon - 69001 LYON	04/08/1981	2 285	Habitation / Bureau / Commerce	2 448 139	31 942	204 094	2 684 176
60 quai du Havre Bat. F - 76000 ROUEN	28/04/1981	1 224	Habitation	2 238 253	17 470	387 681	2 643 404
51 rue de Monceau - 75008 PARIS	01/01/1997	1 668	Habitation	7 012 655	0	0	7 012 655
Jas de Bouffan - 13100 AIX EN PROVENCE	01/01/1997	3 303	Résidence Touristique	3 811 225	0	0	3 811 225
56 rue de Monceau - 75008 PARIS	01/01/1997	0	Parking	91 469	0	0	91 469
29 rue Surcouf - 75007 PARIS	01/01/1997	967	Habitation / Commerce	3 811 225	0	0	3 811 225
17 rue du Champrier 92500 RUEIL-MALMAISON	01/01/1997	3 700	Habitation	5 945 728	0	19 724	5 965 452
47 rue St Dizier - 54000 NANCY	01/01/1997	1 285	Habitation	1 295 817	0	0	1 295 817
Les Hameaux de l'Ermitage - 83400 HYERES	01/01/1997	100	Habitation	96 043	0	0	96 043
TOTAUX		31 437		62 762 485	1 303 741	3 480 456	67 546 682

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2015

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

Etat du Patrimoine au 31/12/2015

	31/12/2015		31/12/2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<u>Placements immobiliers</u>				
<u>Immobilisations locatives</u>				
Terrains et constructions locatives	+ 62 762 484,87 €	+ 133 650 000,00 €	+ 62 663 084,87 €	+ 116 876 000,00 €
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	- 583 949,54 €	-	- 563 508,43 €	-
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
TOTAL I	62 178 535,33 €	133 650 000,00 €	62 099 576,44 €	116 876 000,00 €
<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	+ 1 088 003,93 €	+ 1 088 003,93 €	+ 1 254 779,28 €	+ 1 254 779,28 €
Autres créances	+ 97 812,10 €	+ 97 812,10 €	+ 148 471,46 €	+ 148 471,46 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 649 360,23 €	- 649 360,23 €	- 791 640,87 €	- 791 640,87 €
<u>Valeurs de placement et disponibilités</u>				
Valeurs mobilières de placement	+ 2 303 917,56 €	+ 2 303 917,56 €	+ 2 302 371,13 €	+ 2 302 371,13 €
Fonds de remboursement	+	+	+	+
Autres disponibilités	+ 306 303,73 €	+ 306 303,73 €	+ 746 108,60 €	+ 746 108,60 €
<u>Provisions générales pour risques et charges</u>				
Provisions pour Litiges et risques	-	-	-	-
<u>Dettes</u>				
Dettes financières	- 770 101,72 €	- 770 101,72 €	- 744 307,66 €	- 744 307,66 €
Dettes d'exploitation	- 241 859,19 €	- 241 859,19 €	- 388 428,70 €	- 388 428,70 €
Dettes diverses	- 485 733,88 €	- 485 733,88 €	- 491 979,74 €	- 491 979,74 €
Dettes diverses/Distribution	- 1 482 719,74 €	- 1 482 719,74 €	- 1 496 392,50 €	- 1 496 392,50 €
TOTAL II	166 262,56 €	166 262,56 €	538 981,00 €	538 981,00 €
<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	62 344 797,89 €	-	62 638 557,44 €	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)	-	133 816 262,56 €	-	117 414 981,00 €

* 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 31/12/2015

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2015	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2015
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 €
Primes de Fusion				
Primes de Fusion	3 754 197,61 €			3 754 197,61 €
Prélèvement sur prime de Fusion				
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Ecart sur remboursement de parts	-175 849,66 €			-175 849,66 €
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	1 438 710,95 €	-143 718,40 €		1 294 992,55 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	2 770 309,10 €	-2 770 309,10 €		
Résultat de l'exercice N			2 620 267,95 €	2 620 267,95 €
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 €
Acomptes sur liquidation				
TOTAL GENERAL	62 638 557,44 €		-293 759,55 €	62 344 797,89 €

Compte de Résultat au 31/12/2015

CHARGES (Hors Taxes)	Au 31/12/2015	31/12/2014	PRODUITS (Hors Taxes)	Au 31/12/2015	31/12/2014
Charges ayant leur contrepartie en produits	950 609,26 €	724 752,35 €	Produits de l'activité immobilière		
Charges d'entretien du patrimoine locatif			Loyers	5 610 760,46 €	5 647 053,17 €
Grosses réparations couvertes par provisions	626 491,39 €	596 588,93 €	Charges facturées	950 609,26 €	724 752,35 €
Travaux d'entretien	870 305,55 €	747 462,53 €	Produits annexes		
Autres charges Immobilières	677 703,77 €	797 720,41 €	Autres produits divers	6 078,56 €	1,74 €
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	3 125 109,97 €	2 866 524,22 €	TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS	6 567 448,28 €	6 371 807,26 €
Rémunération de la société de gestion	523 934,36 €	556 615,62 €	Transferts de charges d'exploitation		
TVA non récupérable sur rémunération de gérance	73 365,27 €	65 899,59 €	Honoraires de souscription		
Honoraires de souscription					
Frais d'acquisitions					
Frais sur ventes					
Frais de fusion					
Diverses charges d'exploitation	89 545,65 €	66 970,47 €			
Pertes sur créances irrécouvrables	287 995,81 €				
Dotations aux amortissements et provisions			Reprises d'amortissements et provisions		
Amortissements d'exploitation			Amortissements d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	231 292,34 €	207 866,63 €	Provisions créances douteuses	373 572,98 €	79 282,61 €
Provisions pour grosses réparations	646 932,50 €	552 535,34 €	Provisions grosses réparations	626 491,39 €	596 588,93 €
Autres provisions d'exploitation			Autres provisions d'exploitation		
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	1 853 065,93 €	1 449 887,65 €	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	1 000 064,37 €	675 871,54 €
Charges financières			Produits financiers	7 613,69 €	8 814,18 €
TOTAL CHARGES FINANCIERES			TOTAL PRODUITS FINANCIERS	7 613,69 €	8 814,18 €
Charges exceptionnelles	42 782,44 €	4 166,43 €	Produits exceptionnels	66 099,95 €	34 394,42 €
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	42 782,44 €	4 166,43 €	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	66 099,95 €	34 394,42 €
RESULTAT DE L'EXERCICE	2 620 267,95 €	2 770 309,10 €			
TOTAL GENERAL	7 641 226,29 €	7 090 887,40 €	TOTAL GENERAL	7 641 226,29 €	7 090 887,40 €

TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2015

	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables (€)	Valeurs estimées (€)	Valeurs comptables (€)	Valeurs estimées (€)
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	3 600 977	9 617 611	3 574 724	8 207 844
Locaux commerciaux	7 098 809	15 271 693	7 065 750	13 234 247
Résidences de tourisme	3 811 225	5 690 000	3 811 225	4 000 000
Habitations	48 160 004	102 920 696	48 119 916	91 333 909
Parkings	91 469	150 000	91 469	100 000
Total	62 762 485	133 650 000	62 663 085	116 876 000
Immobilisations en cours				
Bureaux				
Locaux commerciaux				
Résidences de tourisme				
Habitations				
Parkings				
Total				
TOTAL GENERAL	62 762 485	133 650 000	62 663 085	116 876 000

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2015

Désignation des immeubles	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables (€)	Valeurs estimées (€)	Valeurs comptables (€)	Valeurs estimées (€)
19 rue Leboutoux - 75017 PARIS	1 454 309		1 454 309	
4 rue des Chartreux - 75006 PARIS	3 075 655		3 075 655	
17 rue Chasseloup Laubat - 75015 PARIS	1 310 332		1 310 332	
14 rue de Castiglione - 75001 PARIS	12 769 946		12 670 546	
1 ter rue de Navarre - 75005 PARIS	3 313 266		3 313 266	
29 rue Surcouf - 75007 PARIS	3 811 225		3 811 225	
59/61 Rue Vaneau - 75007 PARIS	3 363 528		3 363 528	
56 rue de Monceau - 75008 PARIS	91 469		91 469	
22 Rue de Lyon - 75012 PARIS	2 226 091		2 226 091	
51 rue de Monceau - 75008 PARIS	7 012 655		7 012 655	
Total Paris	38 428 477	100 300 000	38 329 077	89 156 000
17 rue du Champrier - 92500 RUEIL-MALMAISON	5 945 728		5 945 728	
33/35 rue Schnapper - 78100 ST GERMAIN EN LAYE	702 720		702 720	
48 rue Ybry - 92200 NEUILLY SUR SEINE	1 429 215		1 429 215	
Total Région Parisienne	8 077 663	15 400 000	8 077 663	13 290 000
3, Place du Griffon - LYON	2 448 139		2 448 139	
Les Hameaux de l'Ermitage - HYERES	96 043		96 043	
47 rue St Dizier - NANCY	1 295 817		1 295 817	
60, quai du Havre Bat. F - ROUEN	2 238 253		2 238 253	
60, quai du Havre - ROUEN	1 765 103		1 765 103	
3, rue d'Harcourt - ROUEN	1 651 023		1 651 023	
2, rue de Fontenelle - ROUEN	2 950 741		2 950 741	
Jas de Bouffan - AIX EN PROVENCE	3 811 225		3 811 225	
Total Province	16 256 345	17 950 000	16 256 345	14 430 000
TOTAL GENERAL	62 762 485	133 650 000	62 663 085	116 876 000

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2015, 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 DTZ Valuation France 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 au 31 décembre 2015", la valeur vénale des immeubles, par nature, établie par la Société DTZ Valuation France.

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.

Le patrimoine de votre SCPI étant majoritairement composé d'actifs résidentiels, une dotation correspondant à 11,5% des loyers quittancés a été provisionnée en 2015 dont 1,5% à titre exceptionnel.

INFORMATIONS RELATIVES A L'ETAT DU PATRIMOINE ET AUX CAPITAUX PROPRES

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

	Valeurs brutes 01/01/2015	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes 31/12/2015
. Terrains et constructions locatives	62 663 084,87 €			62 663 084,87 €
. Amodiations				
. Agencements, aménagements sur construction		99 400,00 €		99 400,00 €
. Immobilisations en cours				
	62 663 084,87 €	99 400,00 €		62 762 484,87 €

> Les aménagements sur construction concerne la réhabilitation lourde d'un appartement dans le lot 14 rue de Castiglione à PARIS.

ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées 01/01/2015	Dotations	Reprises	Cumulées 31/12/2015
. Provisions pour grosses réparations	563 508,43 €	646 932,50 €	626 491,39 €	583 949,54 €
. Provisions pour créances douteuses	791 640,87 €	231 292,34 €	373 572,98 €	649 360,23 €
. Provisions pour litiges et risques				
	1 355 149,30 €	878 224,84 €	1 000 064,37 €	1 233 309,77 €

> Le plan de travaux sur cinq ans a fait ressortir qu'une dotation à la PGR au taux de 10% n'était pas suffisante pour couvrir les dépenses de 2016. Celle-ci a été réévaluée sur 2015 au taux de 11,5% incluant un taux de 1,5% à titre exceptionnel.

> Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent à des travaux réalisés dans six immeubles dont principalement "Rue des Chartreux - Paris" pour 148.993,69 €, "Rue de Fontenelle - Rouen" pour 101.286,01 € et "Rueil" pour 229.326,40 €.

> Les dotations aux provisions pour créances douteuses sur l'exercice 2015 concernent principalement des locataires des immeubles Paris-Castiglione, Rouen-Fontenelle, Paris-Monceau et Rueil.

> 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 2014

. Report à nouveau antérieur		1 438 710,95 €
. Résultat de l'exercice 2014		2 770 309,10 €
. Dividendes versés aux associés	2 914 027,50 €	
. Report à nouveau	1 294 992,55 €	
	4 209 020,05 €	4 209 020,05 €

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la quatrième résolution de l'Assemblée Générale du 15 Juin 2015.

ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	1 088 003,93 €	1 088 003,93 €	
. Créances fiscales	5 751,85 €	5 751,85 €	
. Débiteurs divers	92 060,25 €	67 553,53 €	24 506,72 €
	1 185 816,03 €	1 161 309,31 €	24 506,72 €

> Les créances locatives représentent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 765.048,03 €, ainsi que les créances pour charges locatives à recevoir à hauteur de 313.377,65 €.

> Les créances fiscales correspondent à la TVA sur les provisions de factures non parvenues pour 6.281,71 €, au crédit de TVA suite à la déclaration de Décembre 2015 d'un montant de 2.720,00 € et à la TVA déductible sur les factures impayées pour 851,97 €.

> Le poste "débiteurs divers à moins d'un an" est principalement constitué du solde auprès du gérant extérieur de l'immeuble "Lyon Griffon" à hauteur de 43.517,87 €. Le montant à plus d'un an correspond aux fonds de roulement versés aux syndics 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	770 101,72 €		770 101,72 €
. Locataires, avance sur charges	153 396,21 €	153 396,21 €	
. Dettes fiscales	58 116,62 €	58 116,62 €	
. Associés solde sur distribution	1 482 719,74 €	1 482 719,74 €	
. Créiteurs divers	516 080,24 €	516 080,24 €	
	2 980 414,53 €	2 210 312,81 €	770 101,72 €

> Les locataires créiteurs correspondent à des loyers 2016 reçus d'avance.

> Le solde sur distribution correspond à l'acompte sur dividende du 2ème semestre 2015 versé en Janvier 2016.

> Le poste "créiteurs divers" inclut :

- les sommes qui n'ont pas pu être versées aux associés (en raison d'un décès, de changement de coordonnées bancaires, ...) pour 296 219,37 €
- les montants dus aux associés du marché secondaire pour 85 927,65 € et,
- les dettes fournisseurs pour 214 096,93 €.

CAPITAL

	Valeurs brutes 01/01/2015	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2015
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 01/01/2015	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2015
	-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	5 610 760,46 €	
. Charges facturées	950 609,26 €	
. Autres produits divers	6 078,56 €	
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)		6 567 448,28 €

CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-950 609,26 €	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-870 305,55 €	
. Grosses réparations	-626 491,39 €	
. Autres charges immobilières	-677 703,77 €	
PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière)		3 442 338,31 €

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE

-686 845,28 €

EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION

2 755 493,03 €

PERTES SUR CREANCES IRRECOURVABLES	-287 995,81 €	
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION		
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION (nette des reprises)	121 839,53 €	

RESULTAT D'EXPLOITATION

2 589 336,75 €

Produits financiers	7 613,69 €	
Charges financières		
RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES		7 613,69 €

RESULTAT COURANT

2 596 950,44 €

Produits exceptionnels	66 099,95 €	
Charges exceptionnelles	-42 782,44 €	
RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES		23 317,51 €

RESULTAT NET COMPTABLE		2 620 267,95 €
-------------------------------	--	-----------------------

TABLEAU DE FINANCEMENT

	2014	2015
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	3 302 366,80 €	3 048 479,73 €
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	2 770 309,10 €	2 620 267,95 €
Cessions d'actifs		
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Variation des dettes hors solde sur dividendes	33 472,10 €	-127 021,31 €
Dotations aux provisions	760 401,97 €	878 224,84 €
Total des ressources	3 564 183,17 €	3 371 471,48 €
Emplois de l'exercice		
Acquisitions d'actifs		99 400,00 €
Variation des valeurs réalisables	227 809,40 €	-217 434,71 €
<i>Distribution de l'exercice :</i>		
. Solde du dividende de l'exercice précédent	1 496 754,30 €	1 496 392,50 €
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	1 417 635,00 €	1 431 307,76 €
. Acomptes sur liquidation d'Actifs		
Reprise d'amortissements et de provisions	675 871,54 €	1 000 064,37 €
Total des emplois	3 818 070,24 €	3 809 729,92 €
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	3 048 479,73 €	2 610 221,29 €

DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

C H A R G E S

LES CHARGES IMMOBILIERES pour

3 125 109,97 €

comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires s'élèvent à	950 609,26 €
- les grosses réparations couvertes par des provisions	626 491,39 €
- les travaux d'entretien et de réparation	870 305,55 €
- les charges non récupérables	125 520,55 €
- les impôts et taxes	352 336,41 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	92 650,19 €
- les honoraires de relocation	45 389,47 €
- les primes d'assurances	
- des honoraires divers	61 807,15 €

LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE

1 853 065,93 €

comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE comprend	597 299,63 €
- 10 % des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts.	523 934,36 €
- la TVA non récupérable	73 365,27 €

LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS comprennent

89 545,65 €

- les honoraires des commissaires aux comptes	29 694,85 €
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	5 339,76 €
- les honoraires du dépositaire	16 440,51 €
- la redevance AMF	1 500,00 €
- la rémunération du conseil de surveillance	9 186,56 €
- des honoraires divers	18 205,19 €
- diverses charges de gestion courante	9 178,78 €

PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES 287 995,81 €

LES DOTATIONS AUX PROVISIONS 878 224,84 €

sont détaillées au point "état des provisions".

LES CHARGES EXCEPTIONNELLES enregistrent pour

42 782,44 €

> Diverses charges exceptionnelles

42 782,44 €

P R O D U I T S

LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent pour

6 567 448,28 €

- les loyers de vos immeubles	5 610 760,46 €
- les charges refacturées	950 609,26 €
- des autres produits	6 078,56 €

LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent pour

1 000 064,37 €

- les reprises de provisions pour créances douteuses	373 572,98 €
- les reprises de provisions pour grosses réparations	626 491,39 €
- reprises de provisions pour litiges	

LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent pour

7 613,69 €

- les intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires.	7 613,69
---	----------

LES PRODUITS EXCEPTIONNELS correspondent pour

66 099,95 €

- divers produits exceptionnels	40 597,56 €
- des indemnités d'assurance	25 502,39 €

AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent

7 641 226,29 €

contre un TOTAL DE CHARGES DE

5 020 958,34 €

LE SOLDE, soit

2 620 267,95 €

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 31/12/2015 :	262 525		
Placements immobiliers		62 178 535,33 €	
Autres actifs nets (1)		166 262,56 €	
Valeur comptable		62 344 797,89 €	237,48 €
Valeur vénale des immobilisations locatives		133 650 000,00 €	
Autres actifs nets (1)		166 262,56 €	
Valeur de réalisation		133 816 262,56 €	509,73 €
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i>			
3,6% TTC du prix de souscription		4 817 385,45 €	
		4 817 385,45 €	
<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 6,37%		8 513 505,00 €	
Frais de commercialisation 1,80%		2 405 700,00 €	
		10 919 205,00 €	
Valeur de reconstitution		149 552 853,01 €	569,67 €

(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 2015)

Aux Associés

LOGIPIERRE 1

Société civile de placement immobilier

C/O Fiducial Gérance

41 avenue Gambetta - CS 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex

Mesdames, Messieurs,

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 2015, 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 votre 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 DTZ Valuation France, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 15 juin 2015. 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 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 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 par la société de gestion dans le rapport annuel et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 25 avril 2016

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015)

Aux Associés

LOGIPIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier

C/O FIDUCIAL GERANCE

41 avenue Gambetta - CS 50002 - 92928 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 2015, cette commission s'élève à 523 934,36 € 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 2015, cette commission s'élève à 25 964,51 € hors taxes.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 25 avril 2016

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 par Actions Simplifiée 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, Neuilly-Sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

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 du rapport de la Société de Gestion,
- la lecture du rapport du Conseil de Surveillance
- la lecture du rapport du Commissaire aux Comptes

sur l'exercice clos le 31 décembre 2015, 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 2015.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2015.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la dotation aux provisions pour grosses réparations pour un montant de 646 932,50 €.

L'Assemblée Générale, constatant que :

- le bénéfice de l'exercice s'élève à 2 620 267,95 €
- auquel s'ajoute le compte de report à nouveau de 1 294 992,55 € formant ainsi un bénéfice distribuable de 3 915 260,50 €

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 (2) 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 293 759,55 € sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 1 001 233,00 €.

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 2015 à :

- valeur comptable : 62 344 797,89 €, soit 237,48 € par part.
- valeur de réalisation : 133 816 262,56 €, soit 509,73 € par part.
- valeur de reconstitution : 149 552 853,01 €, soit 569,67 € 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 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 2016.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance, pour l'exercice 2016, à 8 000 €. Les membres du Conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

NEUVIEME RESOLUTION

Constatant que les mandats de membres du Conseil de surveillance de Messieurs Antoine du TREMOLET de LACHEISSERIE, Jean-Pierre OEUVRARD, Hervé PENE, Jean-Marie PICHARD, Alby SCHMITT et VALORIM PARTICIPATIONS arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée, l'Assemblée Générale approuve l'élection de six (6) membres au Conseil de Surveillance et ce, pour une durée de trois (3) années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018, parmi la liste des candidats ci-dessous. L'Assemblée Générale décide que sont élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix.

• Associés sortants se représentant

(par ordre alphabétique)

Monsieur Jean-Pierre OEUVRARD - Né le 12 mai 1944 - Demeurant à SAINT-DIDIER AU MONT D'OR (69)

Détenant : 80 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Expert-comptable et commissaire aux comptes retraité.

Monsieur Hervé PENE - Né le 5 août 1949 Demeurant à ASNIERES-SUR-SEINE (92)

Détenant : 13 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Gérant de sociétés spécialisées dans l'immobilier.

Monsieur Alby SCHMITT - Né le 14 octobre 1961 Demeurant à SEICHAMPS (54)

Détenant : 450 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Directeur adjoint de l'eau et de la biodiversité du Ministère en charge de l'environnement, puis, Chef de mission d'inspection générale territoriale « Est » des Ministères en charge de l'environnement et du logement.

VALORIM PARTICIPATIONS - Société Civile immobilière

Détenant : 90 parts

497 953 307 R.C.S. MARSEILLE - APE 6820B

Siège social : 360 avenue du Prado - 13008 Marseille

Représentée par sa gérante, Madame Edith BOISSERON

• Associés faisant acte de candidature

(par ordre alphabétique)

Madame Véronique AKOUN - Née le 18 août 1967 Demeurant à PARIS 17^{ème} (75)

Détenant : 125 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Consultante en finance - Expert en financements structurés.

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

Monsieur Pierre-Yves BOULVERT - Né le 4 septembre 1962 - Demeurant à COURBEVOIE (92)

Détenant : 46 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Responsable des participations immobilières minoritaires d'un investisseur institutionnel et, durant trente (30) années, exercice de différentes fonctions dans le domaine de l'immobilier d'entreprise pour le compte d'investisseurs institutionnels ou d'administrateurs de biens spécialisés.

BRUNEL FONCIERE - Société Civile immobilière

Détenant : 2 976 parts

494 043 045 RCS PARIS - APE 6630Z

Siège social : 49 rue Saint-Vincent - 75018 PARIS

Représentée par Monsieur Michel PRATOUCY

Madame Marie-Josée DUTEURTRE - Née le 28 décembre 1953 - Demeurant à LE HAVRE (76)

Détenant : 114 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Professeur de mathématiques.

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 : Expert indépendant dans les domaines du tourisme et des relations internationales et, précédemment, responsable d'un projet logistique auprès du ministère de la défense et missions auprès du préfet de la Martinique

Monsieur Jean PANTER - Né le 10 décembre 1945 Demeurant à LORRY MARDIGNY (57)

Détenant : 11 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Cadre bancaire retraité - Gérant d'une société immobilière familiale

PER - Société Civile à capital variable
Détenant : 20 parts
518 867 973 RCS Nanterre - APE 6820B.
Siège social : 2 Le Parc Offenbach 213 - 33/35 rue
Cartault - 92800 PUTEAUX
Représentée par Monsieur Jean-Marie PICHARD

Monsieur Patrick SAMAMA - Né le 20 avril 1947
Demeurant à NEUILLY-SUR-SEINE (92)
Détenant : 460 parts
*Références professionnelles et activité au cours des
cinq dernières années* : Directeur financier retraité -
Investisseur immobilier privé

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

DIXIEME 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.