



FIDUCIAL
Gérance

Logipierre 1

Rapport Annuel 2018



LOGIPIERRE 1

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

Régie par les articles L. 214-86 à L. 214-118 du Code Monétaire et Financier
Et R. 214-130 à R. 214-160 du Code Monétaire et Financier

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 26 juin 2019

Exercice 2018

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 71

Liquidateur

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.associés.scpi@fiducial.fr - Site Internet: www.fiducial-gerance.fr

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président du Conseil d'administration

Guirec PENHOAT

Administrateurs

Henri de GAUDEMARIS

Michèle SEPHONS

Yves SKRABACZ

FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

DIRECTION GÉNÉRALE

Thierry GAIFFE

Conseil de Surveillance

AVIVA VIE - SOCIETE ANONYME D'ASSURANCES VIE ET DE CAPITALISATION en abrégé AVIVA VIE,

Présidente, représentée par Benoît POZZO di BORGIO,

BRUNEL FONCIERE,

Vice-Présidente, représentée par Michel PRATOUCY

Jean-Luc ALEXANDRE

ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL VIE SA - Sigle ACM VIE,

représentée par Mounia KHAMLICH FISCHER

Pierre-Yves BOULVERT

Pascal COUDIN

Jean-Pierre OEUVRARD

PER, *représentée par Jean-Marie PICHARD*

Christophe REYNAUD

Albert (Alby) SCHMITT

VALORIM PARTICIPATIONS, *représentée par Edith BOISSERON*

Commissaire aux Comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

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

Lionel LEPETIT

Expert immobilier

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE

(ex-DTZ VALUATION FRANCE)

Tour Opus 12 – 77 Esplanade du Général de Gaulle

4 Place des Pyramides – 92081 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS

L'Assemblée Générale Mixte du 27 juin 2018 a décidé la dissolution anticipée de LOGIPIERRE 1.

Conformément à la quinzième résolution de l'Assemblée Générale Mixte, le Liquidateur a présenté au Conseil de Surveillance du 18 juillet 2018, un plan de liquidation.

Le plan après avis du Conseil de Surveillance intègre :

- une valorisation actualisée des actifs en portefeuille,
- la vente en bloc des actifs, immeuble par immeuble,
- les différents intermédiaires présélectionnés,
- le process marketing de la vente,
- un calendrier prévisionnel des opérations.

À fin mars 2019, le calendrier prévisionnel est respecté pour une mise en vente des immeubles courant 2019. Suite à un appel d'offres, le Liquidateur a reçu 230 offres lors du 1^{er} tour. Celles-ci ont été présentées aux membres du Conseil de Surveillance le 27 mars 2019. Le 2^e tour de l'appel d'offres a été lancé avec les candidats les mieux-disants du 1^{er} tour.

L'ensemble des promesses de vente devraient être signées avant le début de l'été.

Un acompte sur cession d'actifs de 19 € a été versé en février 2019.

Nous vous souhaitons une bonne lecture de votre rapport annuel et espérons vous accueillir nombreux lors de votre assemblée générale du 26 juin prochain. ■

Le Liquidateur, FIDUCIAL Gérance



© Photo : tous droits réservés

4 Rue des Chartreux
à PARIS (75)

La SCPI en un clin d'œil

Chiffres-clés au 31/12/2018

Capitalisation	137 983 140 €
Nombre de parts	262 525
Nombre d'associés	2 689
Valeur nominale de la part	200,00 €
Valeur de réalisation par part	544,23 €
Valeur de reconstitution par part	600,70 €
Prix d'achat ⁽¹⁾ au 31 mai 2018	525,60 €
Prix de vente ⁽¹⁾ au 31 mai 2018	483,98 €
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 31.12.2016).

Patrimoine immobilier au 31/12/2018

Nombre d'immeubles	16
Valeur vénale hors droits	135 524 000 €
Taux d'occupation financier annuel	93,09 %
Loyers quittancés HT	5 388 456 €

Compte de résultat 2018 en € par part

Revenus locatifs	20,56 €	Charges non récupérables	6,20 €
Produits financiers	0,02 €	Charges d'exploitation	3,50 €
Résultat exceptionnel	0,02 €	Charges financières	0,00 €
		Résultat net	10,90 €

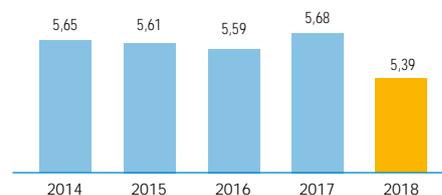
LOGIPIERRE 1

Catégorie	Immobilier résidentiel
Date de création	27/11/1978
Dividendes versés en 2018	10,00 € / part
TRI 10 ans 2018 ⁽²⁾	14,17 %
Taux DVM 2018 ⁽³⁾	1,93 %

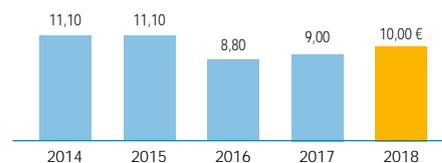
⁽²⁾ Source FIDUCIAL Gérance

⁽³⁾ Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), (ii) par le prix de part acquéreur moyen (frais et droits inclus) de l'année.

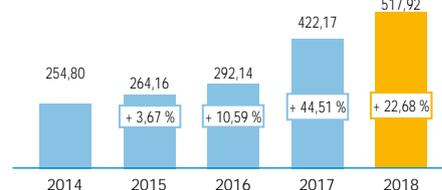
Loyers quittancés (en M€)



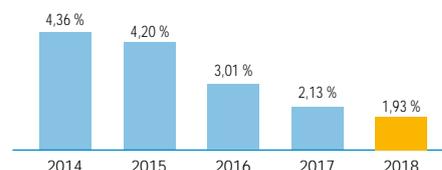
Évolution du dividende (en €/part)



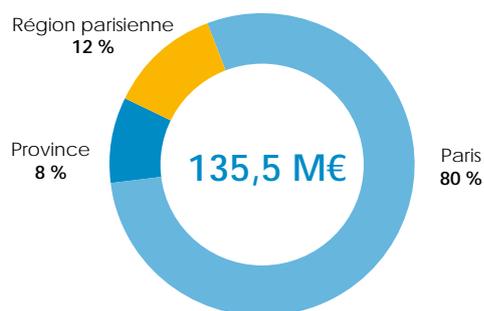
Variation du prix moyen acquéreur (en €/part)



Évolution du taux DVM



Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2018



Répartition géographique



Répartition par destination

Sommaire

Les SCPI et le marché immobilier en 2018	page 5
Rapport du Liquidateur	page 6
Rapport du Conseil de Surveillance	page 13
Tableaux complétant le rapport du Liquidateur	page 14
Composition du patrimoine au 31 décembre 2018	page 17
Présentation des comptes annuels	page 18
Annexe aux comptes annuels	page 22
Rapports du Commissaire aux Comptes	page 27
Texte des résolutions	page 30



© Photo : Christophe Audebert

17 rue Chasseloup Laubat
à PARIS 15^{ème}

Les SCPI en 2018

L'intérêt des investisseurs pour les SCPI s'est confirmé en 2018 avec une collecte brute de 6,5 milliards d'euros. La collecte nette s'élève à plus de 5 milliards d'euros. Les SCPI accusent une collecte nette en repli de 19,4 % comparativement à 2017, année caractérisée par un volume de collecte d'investissement hors norme. Les SCPI bureaux ont réalisé un peu plus de la moitié de cette collecte devant les SCPI diversifiées (21 %), les SCPI spécialisées (16 %), les SCPI commerces (7,5 %) et les SCPI immobiliers résidentiels (2,6 %). Au 31 décembre 2018, la capitalisation des SCPI immobilier atteignait au total 51,60 milliards d'€, soit une augmentation de 12,1 % par rapport à fin 2017.

Si l'investissement dans les bureaux reste dominant, la tendance vers une diversification des stratégies d'investissement perdure en 2018. Cette tendance est en particulier

confirmée par les thématiques retenues par les sept SCPI de rendement lancé au cours de l'année : commerce, investissement socialement responsable, résidentiel, hôtellerie d'altitude, actifs en région.

En 2018, les SCPI ont réussi à maintenir un taux de distribution sur valeur de marché (DVM) attractif de +4,35 % (contre +4,43 % en 2017). Ce niveau de revenus distribués par les SCPI leur permet de dégager une prime de risque qui demeure confortable (+3,64 points par rapport aux emprunts d'Etat à 10 ans). En tenant compte de l'augmentation du prix moyen pondéré des parts des SCPI (+0,82 %), la performance globale s'établit à +5,17 % sur l'année.

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 2018

L'année 2018 s'est terminée sur la confirmation d'une accalmie pour les marchés résidentiels.

Les ventes de logements anciens ont stagné par rapport à l'an passé (+0,4 %). La baisse du nombre de compromis signés (-5 %) laisse augurer d'un début de retournement provoqué par le niveau des prix (+6,2 % à Paris, +4,2 % pour l'Ile-de-France).

La production de logements neufs poursuit son ralentissement (-6,4 % sur les autorisations, -8,9 % sur les réservations, -14,2 % sur les mises en vente, signe que l'offre s'adapte prudemment à la demande). Les ménages restent néanmoins suffisamment solvables à moyen terme. En ce qui concerne le marché locatif, différents facteurs, comme l'évolution des dispositifs de défiscalisation, l'entrée en vigueur de la Loi Elan et le retour attendu de

l'encadrement des loyers, de même que le climat social et les prévisions de croissance révisées à la baisse, pourraient affecter la tenue du marché, jusqu'ici plutôt stable.

Du côté des institutionnels, l'année 2018 a néanmoins été une année record, grâce notamment aux portefeuilles EDF et Vesta, qui figurent parmi les plus gros jamais transactés. Le marché résidentiel, du fait de sa profondeur et de sa liquidité, sert de report pour des institutionnels qui investissaient jusqu'ici dans d'autres classes d'actifs. Mais il attire également des investisseurs internationaux qui, Brexit oblige, veulent prendre position en France de manière significative et qui, pour ce faire, recherchent des portefeuilles de grande taille. De ce point de vue, l'année 2019 devrait être à nouveau un très bon cru. ■

Rapport du Liquidateur

Mesdames, Messieurs, Chers associés

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter les résultats de l'exercice 2018 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 la gestion locative et le point sur la liquidation, ainsi que l'examen des comptes.

Le Commissaire aux Comptes vous donnera lecture de son rapport sur les comptes annuels et de son rapport sur les conventions réglementées et nous entendrons ensuite le rapport du Conseil de Surveillance.

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

Évolution du capital

Au 31 décembre 2018, le capital s'élève à 52 505 000 € et est composé de 262 525 parts.

	Prix d'exécution ^(*)	Prix acheteur ^{(*) (**)}	Nombre de parts échangées
1er trimestre 2018	474,75 €	515,58 €	579
2ème trimestre 2018	483,98 €	525,60 €	177
3ème trimestre 2018	-	-	-
4ème trimestre 2018	-	-	-
Total année 2018	476,91 €	517,92 €	756

^(*) Prix de part moyen de la période, pondéré par le nombre de parts acquises ou cédées au cours des échanges successifs.

^(**) 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 756 parts qui ont été échangées au prix d'exécution.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2018, 424 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2018, il n'y avait aucune part en attente de cession.

Marché des parts année 2018

Sur l'ensemble du marché, 1 180 parts ont été échangées (soit 0,45% du nombre total des parts).

Mutations de parts

Au cours de l'année 2018, ce sont 3 639 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (104 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. ■

Évolution du patrimoine

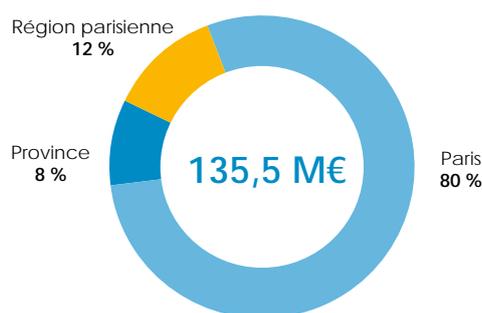
Cessions d'actifs

Votre SCPI a cédé l'actif de NANCY au cours du 4ème trimestre qui était sous promesse. Les conditions suspensives ont été levées. Le prix de vente net vendeur est de 1.464.000€.

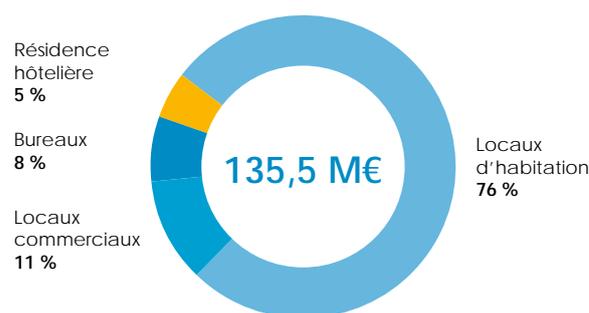
Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2018, le patrimoine immobilier de la SCPI LOGIPIERRE 1 totalise une superficie de 24 737 m² occupés par 268 locataires, répartis sur 16 immeubles de la façon suivante :

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2018



Répartition géographique



Répartition par destination

Valeur vénale du patrimoine immobilier

La valeur du patrimoine immobilier de LOGIPIERRE 1 communiquée dans le présent rapport annuel correspond à la valeur établie au 31 décembre 2017 par la société CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE, sur la base d'une actualisation de la valeur des immeubles par application de la méthode par capitalisation du revenu net et de la méthode par comparaison. Après retraitement de l'immeuble de Nancy, vendu fin 2018, cette valeur s'établit à 135 524 k€ hors droits au 31 décembre 2018.

Compte tenu du contexte de liquidation de LOGIPIERRE 1 et de la mise sur le marché de ses actifs au cours du

1er semestre 2019, votre gérant a souhaité maintenir, en 2018, la publication de la valeur d'expertise 2017, arrêtée initialement dans la perspective d'une continuité de l'exploitation de la SCPI. En effet, si la vente des immeubles de LOGIPIERRE 1 est prioritairement organisée immeuble par immeuble, le gérant n'exclut pas la possibilité de recevoir des offres d'acquisition portant sur la totalité du patrimoine immobilier de la SCPI pour un prix supérieur à la somme des offres individuelles.

	Bureaux (K€)	Locaux commerciaux (K€)	Locaux d'habitations (K€)	Résidences hôtelières (K€)	Divers (K€)	Total (K€)
Paris	10 009	14 878	83 166	0	162	108 215
Région parisienne	0	0	16 190	0	0	16 190
Province	357	372	3 328	7 062	0	11 119
Totaux	10 366	15 250	102 684	7 062	162	135 524

Les valeurs estimées (135 524 k€) sont très supérieures aux valeurs comptables (54 081 k€).

Taux d'occupation financier (TOF)

2018	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre
En loyer	93,62%	94,31%	93,49%	90,99%

(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 (TOF) 2018 par rapport à 2017

	2017	2018
TOF du 4 ^{ème} trimestre	92,24%	90,99%
TOF annuel	93,13%	93,09%

La baisse du TOF constatée la fin de l'année 2018 est liée aux départs de locataires des actifs non commercialisés du fait de l'arbitrage.

Situation locative

Le volume des loyers quittancés est passé de 5 667 957 € HT en 2017 à 5 388 456 € HT en 2018 soit une baisse de 5% en raison notamment de la vente de ROUEN en 2017 et l'arrêt de la commercialisation

Etat des vacants

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2018 est de 1 378 m². Les surfaces libérées en 2018 portent sur 927 m² et concernent principalement des départs de locataires notamment sur les immeubles situés à Rueil (335 m²), et à Paris Castiglione (120 m²).

Entretien courant et travaux de gros entretiens couverts par des provisions

Réalisés pour un montant global de 2 077 K€ en 2018, ces travaux relèvent notamment de l'article 606 du code civil ou des travaux de rénovation destinés à faciliter les mises en vente des immeubles. Ils ont été provisionnés, le cas échéant, dans le cadre du plan de travaux pluriannuel, conformément aux nouvelles dispositions du plan comptable des SCPI mises en œuvre depuis le 1er janvier 2017.

Les travaux les plus significatifs sont les suivants :

Relocation

Nous avons bloqué la commercialisation sur l'exercice 2018 dans le cadre de l'arbitrage.

Immeubles	Nature des travaux	Montant K€ HT
14 Rue Castiglione 75001 PARIS	Rénovation de la cage d'escalier principale et remise en état des appartements	447
17-19 Rue du Champrier 92500 RUEIL-MALMAISON	Rénovation de l'étanchéité de la terrasse du bâtiment A2 et remise en état des appartements	434
17 Rue Chasseloup-Laubat 75015 PARIS	Rénovation de la cage d'escalier et remise en état des appartements	252
4 Rue des Chartreux 75006 PARIS	Rénovation des deux cages d'escalier	200
51 Rue Monceau 75008 PARIS	Rénovation de la cage d'escalier sur rue et divers	125
29 Rue Surcouf 75007 PARIS	Rénovation de la cage d'escalier et rénovation des appartements	122
Total		1 580

Par ailleurs, votre société a procédé à des travaux sur plusieurs immeubles permettant d'envisager une revalorisation et préparer dans les meilleures conditions la cession des actifs de votre SCPI. Ces travaux qui s'élèvent à un montant total de 846 K€ ont été immobilisés à l'actif du bilan de votre SCPI et concernent, à hauteur de plus des

deux tiers, les immeubles de la rue Castiglione (Paris 1er), de la rue Vaneau (Paris 7e), de la rue Leboutoux (Paris 17e), de la rue Schnapper (Saint Germain en Laye) et de la rue de Monceau (Paris 8e).

Compte de résultat au 31 décembre 2018

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de LOGIPIERRE 1 arrêtés au 31 décembre 2018 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2018

Le résultat net de l'exercice s'établit à 2 861 K€ au 31/12/2018 et s'inscrit en hausse de 1,7% par rapport à l'exercice précédent.

Cette progression du résultat s'explique pour partie par une évolution favorable du résultat tiré de l'activité immobilière, à 3 769 K€ contre 3 678 K€, principalement par l'effet d'une réduction des charges immobilières.

Les loyers quittancés s'élèvent à 5 388 K€, à un niveau inférieur à 2017 (-5%). Cette évolution est principalement liée à la perte de loyers, d'environ 330 K€, consécutive à la vente, fin 2017, de l'ensemble immobilier de Rouen. A périmètre constant, les loyers progressent toutefois de 0,1% sur l'année 2018.

Cette érosion des loyers est plus que compensée par la baisse des charges immobilières, notamment celles relatives aux travaux et aux dotations et reprises de provision pour gros entretien. Dans le cadre de la mise en liquidation de votre SCPI, votre Liquidateur a prévu un plan de travaux de gros entretien réduit à la seule année 2019 (515 K€), les années suivantes n'étant plus « concernées » par un prévisionnel de travaux. Au regard de ce volume de travaux à venir, une dotation de 203 K€ a été comptabilisée dans le comptes annuels de votre SCPI,

ainsi qu'une reprise de 1 282 K€. Après prise en compte des travaux réalisés pendant l'exercice et des reprises de provisions, la provision pour gros entretiens (PGE) fait, in fine, l'objet d'une reprise nette de 253 K€ à la clôture de l'exercice, contre une dotation nette de 107 K€ en 2017.

En synthèse, l'impact sur le compte de résultat des travaux réalisés et provisionnés au 31 décembre 2018 représente une charge nette de 998 K€ (19% des loyers) contre 1 215K € (21% des loyers).

S'agissant des dotations et reprises de provision pour dépréciation des créances douteuses, celles-ci ont une incidence nette négligeable sur le compte de résultat de 24K€, à l'instar de 2017.

Le résultat net par part ressort à 10,90€ à fin 2018. Le dividende proposé au vote des associés s'établit à 10,00 € par part, soit un rendement de 1,93% sur la base du prix acquéreur moyen de la part en 2018. ■



© Photo : Tous droits réservés

4 rue des Chartreux
à PARIS 6^{ème}

Le Liquidateur vous propose de vous prononcer sur les résolutions concernant notamment :

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2018,
- Quitus au Liquidateur,
- 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,

Nous vous indiquons qu'aux termes de la seizième résolution adoptée lors de l'Assemblée Générale Mixte en date du 27 juin 2018, le Conseil de Surveillance ayant été maintenu pour exercer sa mission auprès du Liquidateur avec les membres en fonction à l'issue de ladite Assemblée, aucun mandat n'est à échéance.

Du fait de l'apport partiel d'actif réalisé par La société AVIVA VIE - SOCIETE ANONYME D'ASSURANCES VIE ET DE CAPITALISATION en abrégé AVIVA VIE, fin décembre 2018, portant, notamment, sur la totalité des parts de LOGIPIERRE 1 au profit de la société AVIVA RETRAITE PROFESSIONNELLE, les membres du Conseil de Surveillance le 27 mars 2019, après avoir pris acte de la perte de la qualité de membre de la société AVIVA VIE - SOCIETE ANONYME D'ASSURANCES VIE ET DE CAPITALISATION en abrégé AVIVA VIE, ont coopté la société AVIVA RETRAITE PROFESSIONNELLE dont le représentant permanent est Monsieur Benoît POZZO di BORGIO. En conséquence, il est soumis à votre vote une résolution visant à ratifier ladite cooptation.

Concernant les acquisitions payables à terme et la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire), nous vous indiquons qu'aux termes de la septième résolution de l'Assemblée Générale Mixte des associés en date du 26 juin 2017, autorisation a été donnée 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.

Cette autorisation est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Nous vous indiquons qu'en 2018, aucun emprunt n'a été souscrit pour le compte de la SCPI, celle-ci étant en liquidation.

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.

Concernant le versement annuel des jetons de présence, nous vous indiquons qu'aux termes de la huitième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 27 juin 2018, le montant annuel à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance a été fixé à 8 000 € et ce, à compter de l'exercice 2018 et jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point. Aux termes de cette même résolution, il a été pris acte que les membres du Conseil de Surveillance peuvent prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation des justificatifs nécessaires.

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, Chers associés, d'approuver les résolutions présentées et agréées par le Liquidateur, telles qu'elles vous sont proposées.

Le Liquidateur
FIDUCIAL Gérance

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Les membres du Conseil de Surveillance ont été tenus informés par le Liquidateur, FIDUCIAL Gérance, de la vie de votre SCPI LOGIPIERRE 1 lors des réunions régulières qui se sont tenues depuis la dernière Assemblée Générale des associés ayant décidé la dissolution anticipée de votre SCPI entraînant la liquidation de ses actifs.

Les chiffres significatifs de votre SCPI sont les suivants :

- Les loyers de l'exercice 2018 ont atteint 5 388 456,01 € contre 5 677 957,08 € en 2017, la diminution résultant, notamment, de la vente de l'actif de ROUEN.
- Le bénéfice de l'exercice 2018 est de 2 861 329,32 € contre 2 813 153,12 € en 2017.
- Le taux d'occupation financier est passé de 93,13% pour l'année 2017 à 93,09 % pour l'année 2018.
- Marché secondaire avant suspension : 756 parts ont été échangées au prix d'exécution.
- Transactions hors marché : 424 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.
- Le dividende de l'année 2018 est de 10,00 € proche du résultat comptable.

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

Le rapport joint du Liquidateur rappelle les principaux éléments de la gestion et de la liquidation. Ce rapport et les comptes qui nous ont été présentés, n'appellent pas de remarques de notre part.

Le Liquidateur a, conformément aux résolutions adoptées aux termes de l'Assemblée Générale Mixte du 27 juin 2018, soumis son plan de liquidation, lequel a été adopté par les membres du Conseil de Surveillance et tient régulièrement informés les membres du Conseil de ses démarches.

Une restitution des offres issues du premier tour a été effectuée par le Liquidateur aux membres du Conseil de Surveillance lors de la réunion du 27 mars dernier. La liquidation des actifs va générer d'importantes plus-values.

En application de l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier, les membres du Conseil de Surveillance approuvent les différentes commissions versées par votre Société à FIDUCIAL Gérance. Au titre de l'exercice 2018,

la totalité des commissions versées s'élève à 544 729,04 € 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 le Liquidateur.

Nous vous indiquons que les membres du Conseil de Surveillance ayant été maintenus aux termes de l'Assemblée Générale Mixte du 27 juin 2018 dans leur fonction pour exercer leur mission auprès du Liquidateur, aucun mandat n'est à échéance. Comme indiqué dans le rapport du Liquidateur, notre Conseil de Surveillance a coopté lors de sa dernière séance la société AVIVA RETRAITE PROFESSIONNELLE en remplacement de la société AVIVA VIE - SOCIETE ANONYME D'ASSURANCES VIE ET DE CAPITALISATION en abrégé AVIVA VIE. En conséquence, nous remercions l'Assemblée Générale de procéder à la ratification de cette cooptation.

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.

Votre Conseil de Surveillance

Tableaux complétant le rapport du Liquidateur

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

Tableau 1 - Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles (à la clôture de l'exercice)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'habitations	Résidences hôtelières	Divers	Total
Paris	7,39%	10,98%	61,36%	0,00%	0,12%	79,85%
Région parisienne	0,00%	0,00%	11,95%	0,00%	0,00%	11,95%
Province	0,26%	0,27%	2,46%	5,21%	0,00%	8,20%
Totaux	7,65%	11,25%	75,77%	5,21%	0,12%	100,00%

Tableau 2 - Évolution 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 SCPI 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 (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽¹⁾
2014	52 505 000 €	Néant	262 525	2 783	Néant	255,00 €
2015	52 505 000 €	Néant	262 525	2 748	Néant	272,00 €
2016	52 505 000 €	Néant	262 525	2 726	Néant	510,00 €
2017	52 505 000 €	Néant	262 525	2 697	Néant	509,33 €
2018	52 505 000 €	Néant	262 525	2 689	Néant	525,60 €

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

Tableau 3 - Évolution 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 H.T. de la Société de Gestion sur les cessions ou les retraits
2014	2 552	0,97%	853	N. S.	17 957,44 €
2015	3 809	1,45%	0	N. S.	25 964,51 €
2016	2 295	0,87%	0	N. S.	16 027,60 €
2017	4 322	1,65%	178	N. S.	33 727,01 €
2018	1 180	0,45 €	0	N. S.	10 815,67 €

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2014	2015	2016	2017	2018
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	11,10 €	11,10 €	8,80 €	9,00 €	10,00 €
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	235,29 €	234,81 €	250,46 €	469,61 €	469,00 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	4,72%	4,73%	3,51%	1,92%	2,13%
Prix de part acquéreur moyen de l'année	254,80 €	264,16 €	292,14 €	422,17 €	517,92 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM ⁽²⁾	4,36%	4,20%	3,01%	2,13%	1,93%
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	5,48 €	4,93 €	3,81 €	3,84 €	1,02 €

⁽¹⁾ Avant prélèvement

⁽²⁾ Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est le rapport entre :

- le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)

- et le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n, pondéré par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

⁽³⁾ Report à nouveau par part constaté après affectation du résultat de l'exercice précédent

Tableau 5 : Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

	2014	% du Total des Revenus	2015	% du Total des Revenus	2016	% du Total des Revenus	2017	% du Total des Revenus	2018	% du Total des Revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	21,51	99,31%	21,37	99,76%	21,29	99,62%	21,63	98,49%	20,56	99,00%
Produits financiers ⁽¹⁾	0,03	0,16%	0,03	0,14%	0,05	0,22%	0,01	0,04%	0,02	0,11%
Produits divers	0,12	0,53%	0,02	0,11%	0,03	0,15%	0,32	1,47%	0,19	0,90%
* Total	21,66	100,00%	21,42	100,00%	21,37	100,00%	21,96	100%	20,76	100%
Charges ⁽²⁾										
Commission de gestion	2,37	10,95%	2,28	10,62%	2,40	11,24%	2,10	9,57%	2,02	9,72%
Autres frais de gestion	0,26	1,18%	0,34	1,59%	0,46	2,13%	1,42	6,48%	1,59	7,65%
Entretien du patrimoine	5,12	23,64%	5,70	26,61%	6,30	29,49%	5,03	22,91%	7,91	38,09%
Charges financières							0,00	0,00%	0,00	0,00%
Charges locatives non récupérables	3,04	14,03%	2,58	12,05%	3,85	18,02%	3,31	15,06%	2,59	12,46%
Sous-total charges externes	10,78	49,79%	10,90	50,87%	13,01	60,88%	11,86	54,02%	14,10	67,93%
Amortissements nets ⁽³⁾							-0,44	-1,98%		0,00%
Provisions nettes ⁽³⁾	0,32	1,49%	0,63	2,95%	-0,35	-1,64%	-0,18	-0,83%	-4,22	-20,33%
Sous-total charges internes	0,32	1,49%	0,63	2,95%	-0,35	-1,64%	-0,62	-2,82%	-4,22	-20,33%
Total	11,11	51,28%	11,53	53,83%	12,66	59,24%	11,25	51,21%	9,88	47,60%
Résultat courant	10,55	48,72%	9,89	46,17%	8,71	40,76%	10,72	48,79%	10,88	0,52
Résultat exceptionnel	0,00	0,00%	0,09	0,41%	0,12	0,55%	0,00	0,00%	0,02	0,09%
Résultat net	10,55	48,72%	9,98	46,58%	8,83	41,31%	10,72	48,79%	10,90	52,49%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-0,55	-2,53%	-1,12	-10,45%	0,03	0,13%	1,72	7,83%	-0,90	-4,33%
Revenus distribués avant prélèvement	11,10	51,25%	11,10	57,03%	8,80	41,18%	9,00	40,96%	10,00	48,16%

⁽¹⁾ Avant prélèvement

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

⁽³⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Tableau 6 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2017 (en €)	Durant l'année 2018 (en €)	Total au 31/12/2018 (en €)
Fonds collectés	62 268 551		62 268 551
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)			
+ Cession d'immeubles	10 833 478	1 295 817	12 129 295
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	-67 956 706	-846 481	-68 803 187
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	-399 889		-399 889
+ Frais d'acquisition non récupérables	2 996 562		2 996 562
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion	-114 465		-114 465
Plus ou Moins values réalisées sur cessions d'actif	-1 892 377	151 891	-1 740 486
Sommes restant à investir	5 735 154	601 226	6 336 380

Tableau 7 - État des délais de paiement

	Délai de paiements fournisseurs						Délai de paiements clients					
	0 jour (Indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (Indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures	20					49	1					633
Montant des factures en €	91 593	4 393	1 675	1 520	5 994	13 582	6 317	29 219	40 942	7 628 946		699 114
Pourcentage des achats de l'exercice	1,91%	0,09%	0,04%	0,03%	0,13%	0,28%						
Pourcentage du CA de l'exercice							0,10%	0,48%	0,67%	0,00%	10,30%	11,45%

Tableau 8 - État des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI

	Montant total (en €)	Montant par part (en €)
Nombre de parts au 31/12/2018 : 262 525		
Placements immobiliers	53 566 039,14	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	7 350 060,32	
Valeur comptable	60 916 099,46	232,04
Valeur vénale des immobilisations locatives	135 524 000,00	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	7 350 060,32	
Valeur de réalisation	142 874 060,32	544,23
Commissions de souscription au moment de la reconstitution		
3,6 % TTC du prix de souscription	5 335 545,82	
Total	5 335 545,82	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice		
Frais de notaire et droit d'enregistrement	9 489 202,00	
Total	9 489 202,00	
Valeur de reconstitution	157 698 808,14	600,70

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

Composition du patrimoine au 31 décembre 2018

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m ²)	Type	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	T.V.A. NON RECUPÉRABLE (en €)	Total (en €)
14, rue de Castiglione - 75001 PARIS	21/12/1978	4 551	Habitation / Bureau / Commerce	13 001 896	394 302	499 285	13 895 483
33/35 rue Schnapper - 78100 ST GERMAIN EN LAYE	29/01/1979	974	Habitation	869 899	15 569	124 063	1 009 531
22 Rue de Lyon - 75012 PARIS	30/08/1979	1 660	Habitation / Commerce	2 342 894	115 077	221 604	2 679 576
4 rue des Chartreux - 75006 PARIS	21/05/1980	1 319	Habitation	3 258 687	128 836	262 338	3 649 861
19 rue Lebouteux - 75017 PARIS	29/05/1980	816	Habitation / Commerce	1 549 937	45 380	130 277	1 725 594
48 rue Ybry - 92200 NEUILLY SUR SEINE	29/05/1980	624	Habitation	1 455 488	36 398	201 315	1 693 201
17 rue Chasseloup Laubat - 75015 PARIS	16/06/1980	735	Habitation / Commerce	1 312 322	94 706	113 063	1 520 091
1 ter rue de Navarre - 75005 PARIS	17/09/1980	935	Habitation / Commerce	3 315 256	162 030	265 006	3 742 292
59/61 Rue Vaneau - 75007 PARIS	15/04/1981	1 100	Habitation / Commerce	3 493 312	152 112	225 911	3 871 335
3 Place du Griffon - 69001 LYON	04/08/1981	2 285	Habitation / Bureau / Commerce	2 448 139	31 942	204 094	2 684 176
51 rue de Monceau - 75008 PARIS	01/01/1997	1 668	Habitation	7 093 655	0	0	7 093 655
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	3 921 980	0	0	3 921 980
17 rue du Champrier 92500 RUEIL-MALMAISON	01/01/1997	3 700	Habitation	6 018 836	0	19 724	6 038 560
Les Hameaux de l'Ermitage - 83400 HYERES	01/01/1997	100	Habitation	96 043	0	0	96 043
		24 737		54 081 039	1 176 352	2 266 680	57 524 071

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2018		31/12/2017	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	+ 54 081 039,14	+ 135 524 000,00	+ 54 530 374,37	+ 136 920 000,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 515 000,00		- 1 594 000,00	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (placements immobiliers)	53 566 039,14	135 524 000,00	52 936 374,37	136 920 000,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
Total II (immobilisations financières)				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)				
Dépréciation des Immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 800 404,40	+ 800 404,40	+ 823 568,14	+ 823 568,14
Autres créances	+ 144 143,59	+ 144 143,59	+ 132 329,79	+ 132 329,79
Provision pour dépréciation des créances	- 539 313,04	- 539 313,04	- 560 126,25	- 560 126,25
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+ 2 103 414,26	+ 2 103 414,26	+ 1 701 184,72	+ 1 701 184,72
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 7 623 597,80	+ 7 623 597,80	+ 8 329 743,98	+ 8 329 743,98
Total III (actifs d'exploitation)	10 132 247,01	10 132 247,01	10 426 700,38	10 426 700,38
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour Litiges et risques				
Dettes				
Dettes financières	- 741 029,19	- 741 029,19	- 751 921,70	- 751 921,70
Dettes d'exploitation	- 162 319,99	- 162 319,99	- 257 480,61	- 257 480,61
Dettes diverses	- 395 320,59	- 395 320,59	- 604 551,32	- 604 551,32
Dettes diverses/Distribution	- 1 483 516,92	- 1 483 516,92	- 1 220 991,92	- 1 220 991,92
Total IV (passifs d'exploitation)	-2 782 186,69	-2 782 186,69	-2 834 945,55	-2 834 945,55
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
Total V (comptes de régularisation)				
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	60 916 099,46		60 528 129,20	
Valeur estimée du patrimoine *		142 874 060,32		144 511 754,83

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L. 214-109 du Code Monétaire et Financier.

Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2018
Capital				
Capital souscrit	52 505 000,00			52 505 000,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	11 539 530,16			11 539 530,16
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	- 2 221 892,85			- 2 221 892,85
Ecarts d'évaluation				
Ecarts de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable	330 860,38			330 860,38
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	- 1 892 376,84		151 890,94	- 1 740 485,90
Réserves				
Report à nouveau	- 183 419,77	450 428,12		267 008,35
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	2 813 153,12	- 2 813 153,12		
Résultat de l'exercice N			2 861 329,32	2 861 329,32
Acomptes sur distribution				
Acomptes sur distribution N-1	- 2 362 725,00	2 362 725,00		
Acomptes sur distribution N			- 2 625 250,00	- 2 625 250,00
Acomptes sur liquidation				
Total général	60 528 129,20	0,00	387 970,26	60 916 099,46

État des engagements hors bilan

Engagements donnés	Montant
Aval et cautions bancaires	
Échéances VEFA restantes	
Garanties hypothécaires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Total	NÉANT

Engagements reçus	Montant (€)
Aval et cautions bancaires locataires	200 616
Total	200 616

Compte de résultat

	Au 31/12/18 (en €)	Au 31/12/17 (en €)
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	5 388 456,01	5 677 957,08
Charges facturées	690 225,80	770 165,99
Autres revenus locatifs	8 149,73	15 218,04
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Produits annexes	32 577,02	-7 842,37
Reprises de provisions	1 282 000,00	665 000,00
Transferts de charges immobilières	16 292,41	77 323,55
Total I : Produits Immobiliers	7 417 700,97	7 197 822,29
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	690 225,80	770 165,99
Travaux de gros entretiens	825 508,40	212 211,50
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 251 078,06	1 108 742,17
Charges annexes		
Autres charges Immobilières	679 224,08	868 352,29
Dotations aux provisions pour gros entretiens	203 000,00	560 000,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
Total II : Charges Immobilières	3 649 036,34	3 519 471,95
Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)	3 768 664,63	3 678 350,34
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation		
Divers produits d'exploitation	7,18	38,43
Reprises d'amortissement d'exploitation	8 405,37	9 267,52
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	97 960,98	145 603,60
Total I : Produits d'exploitation	106 373,53	154 909,55
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	530 089,04	551 860,18
Honoraires de souscription		
Diverses charges d'exploitation	363 389,97	315 699,25
Pertes sur créances irrécouvrables	53 534,94	57 768,05
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	77 147,77	97 511,12
Total II : Charges d'exploitation	1 024 161,72	1 022 838,60
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)	- 917 788,19	- 867 929,05
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	5 748,49	2 569,99
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	5 748,49	2 569,99
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations sur charges financières		
Total II : Charges financières		
Résultat financier (C=I-II)	5 748,49	2 569,99
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	4 704,39	161,84
Reprise de provisions exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	4 704,39	161,84
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles		
Résultat exceptionnel (D=I-II)	4 704,39	161,84
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	2 861 329,32	2 813 153,12

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2018		Exercice 2017	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	3 662 239	10 366 307	3 607 083	10 366 307
Locaux commerciaux	5 661 941	15 250 441	5 572 297	15 250 441
Résidences de tourisme	3 811 225	7 062 000	3 811 225	7 062 000
Habitations	40 854 164	102 683 252	41 448 299	104 079 252
Parkings	91 469	162 000	91 469	162 000
Total	54 081 039	135 524 000	54 530 374	136 920 000
Immobilisations en cours				
Bureaux				
Locaux commerciaux				
Résidences de tourisme				
Habitations				
Parkings				
Total général	54 081 039	135 524 000	54 530 374	136 920 000

Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 7 juillet 2016 portant homologation du règlement n° 2016-03 du 16 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables.

L'assemblée générale extraordinaire du 27 juin 2018 a décidé la mise en liquidation de la SCPI. Cette liquidation va s'étaler sur plusieurs exercices dans une optique de continuité de gestion et d'optimisation des cessions d'actifs. Dans ce contexte, les principes de séparation des exercices, de permanence des méthodes et de prudence ont été appliqués.

Les états financiers annuels comprennent les documents suivants :

- un état du patrimoine, composé d'une colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif et d'une colonne « Valeurs estimées » la valeur estimée du patrimoine ,
- un tableau de variation des capitaux propres,
- un compte de résultat,
- une annexe et un état des engagements hors bilan.

Placements immobiliers

Les placements immobiliers sont constitués des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI. Ils peuvent prendre la forme soit de droits réels, de concessions, de constructions sur sol d'autrui, soit de terrains ou de constructions locatives y compris en l'état futur d'achèvement ou soit de titres financiers contrôlés.

Les terrains et constructions locatives qui constituent l'essentiel des placements immobiliers de la SCPI sont inscrits pour leur coût d'acquisition comprenant le prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner (à l'exception de ceux imputés sur la prime d'émission), auxquels les éventuels travaux répondant à la définition d'un actif sont ajoutés. Les frais d'acquisition tels que les droits d'enregistrements, les frais de notaire et de broker et la TVA non récupérable sont comptabilisés en moins de la prime d'émission.

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les immeubles et les terrains ne font l'objet ni d'un amortissement, ni d'une dépréciation.

Valeurs vénales des immobilisations locatives

L'évaluation des immeubles est arrêtée par le Liquidateur à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des actifs immobiliers réalisée par CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE, expert immobilier indépendant. Il est à noter que cette évaluation a été arrêtée au 31/12/2017 dans la perspective d'une continuité de l'exploitation de la SCPI Logipierre 1. Sur ces bases, les valeurs sont reprises dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, pour sa valeur hors droits.

Les expertises immobilières ont été établies en conformité avec le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne.

Les immeubles sont évalués par les experts par le croisement de deux méthodes : la méthode par le revenu (l'expert retenant la méthode par la capitalisation du loyer net) recoupée avec la méthode par comparaison directe avec les prix des transactions constatés sur le marché sur des biens équivalents en nature et en localisation. Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans incluant la visite du site, une actualisation de l'expertise étant réalisée annuellement au cours des quatre années restantes.

Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretiens

Le Liquidateur établit pour chaque immeuble un plan d'entretien à cinq ans dont l'objectif est de prévoir les dépenses de gros entretiens ainsi que la répartition de leur prise en charge sur plusieurs exercices. Une provision pour gros entretiens est comptabilisée et constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de clôture et la date de réalisation de la dépense.

Evaluation des dépréciations sur créances immobilières

A chaque arrêté trimestriel et annuel, le Liquidateur procède à une revue systématique des créances locataires impayées depuis plus de trois mois. Une provision pour dépréciation est constituée à hauteur de la créance impayée, après déduction éventuelle du dépôt de garantie ou de la caution, dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement.

Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Les plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble sont directement comptabilisées dans les capitaux propres. Le solde créditeur peut être distribué après approbation par l'assemblée générale.

Prélèvements sur la prime d'émission

Les commissions de souscription versées aux Liquidateur et les frais d'acquisition des immeubles listés supra sont prélevées sur la prime d'émission.

Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2018	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2018
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et Constructions locatives	54 530 374,37	846 481,42	- 1 295 816,65	54 081 039,14
Immobilisations en cours				
Total	54 530 374,37	846 481,42	- 1 295 816,65	54 081 039,14

État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2018	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2018
Dépréciations exceptionnelles immobilisations locatives				
Gros entretiens	1 594 000,00	203 000,00	- 1 282 000,00	515 000,00
Provisions pour risques et charges				
Total	1 594 000,00	203 000,00	- 1 282 000,00	515 000,00

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2018	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2018
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2018	928 000	-	-	-	928 000	-
Dépenses sur 2019	312 000	-	203 000	-	-	515 000
Dépenses sur 2020	210 000	-	-	-	210 000	-
Dépenses sur 2021	108 000	-	-	-	108 000	-
Dépenses sur 2022	36 000	-	-	-	36 000	-
Dépenses sur 2023	-	-	-	-	-	-
TOTAL PGE	1 594 000	-	203 000	-	1 282 000	515 000

État des échéances des créances et des dettes

Créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Actifs immobilisés			
Créances locataires	261 091,36	261 091,36	
Autres créances	144 143,59	144 143,59	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation			
Total	405 234,95	405 234,95	

Aux créances détaillées ci-dessus, s'ajoutent des placements de trésorerie sous forme de dépôts à terme pour un total de 2 103 414,26 €.

Dettes	Montants	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	741 029,19			741 029,19
Dettes d'exploitation	162 319,99	162 319,99		
Dettes diverses	395 320,59	395 320,59		
Dettes diverses / Distributions	1 483 516,92	1 483 516,92		
Produits constatés d'avance				
Total	2 782 186,69	2 041 157,50		741 029,19

État des provisions liées aux créances clients

Eléments	Provisions au 01/01/2018	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2018
Dépréciation des créances clients	560 126,25	77 147,77	-97 960,98	539 313,04
Total	560 126,25	77 147,77	(97 960,98)	539 313,04

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

État des capitaux propres

	Montants au 01/01/2018	Augmentations	Diminutions	Montants au 31/12/2018
Capital	52 505 000,00			52 505 000,00
Prime d'émission	7 785 332,55			7 785 332,55
Prélèvement sur prime d'émission	-2 221 892,85			-2 221 892,85
Prime de fusion	3 754 197,61			3 754 197,61
Prélèvement sur prime de fusion				
Fonds de remboursement	330 860,38			330 860,38
Plus ou Moins values réalisées sur cessions d'immeubles	- 1 892 376,84	151 890,94		- 1 740 485,90
Total	60 261 120,85	151 890,94		60 413 011,79

Affectation du résultat N-1

Eléments	Montants au 01/01/2018	Résultat N-1	Acomptes versés	Montants au 31/12/2018
Report à Nouveau début exercice	-183 419,77	2 813 153,12	-2 362 725,00	267 008,35
Total	-183 419,77	2 813 153,12	-2 362 725,00	267 008,35

Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Eléments	Montants 31/12/2018	Montants 31/12/2017	Variations
Autres charges immobilières			
Charges locatives non récupérables	124 041,63	179 027,52	-54 985,89
Honoraires divers	227 335,38	261 923,79	-34 588,41
Impôts et taxes non récupérables	327 847,07	427 400,98	-99 553,91
Total	679 224,08	868 352,29	-189 128,21

Produits annexes immobiliers			
Produits annexes	32 577,02	-7 842,37	40 419,39
Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions			
Transfert de charges sur honoraires de ventes	16 292,41	77 323,55	-61 031,14
Total	48 869,43	69 481,18	-20 611,75

Eléments	Montants 31/12/2018	Montants 31/12/2017	Variations
Autres charges d'exploitation			
Honoraires Divers	60 691,79	68 855,07	-8 163,28
Impôts et taxes (TVA déductible non récupérable)	285 623,47	231 485,55	54 137,92
Autres charges d'exploitation	17 074,71	15 358,63	1 716,08
Total	363 389,97	315 699,25	47 690,72
Produits d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation			
Autres produits d'exploitation	7,18	38,43	-31,25
Total	7,18	38,43	-31,25

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2018, des honoraires de gestion ont été facturés entre la Société de Gestion et LOGIPIERRE 1 selon les modalités reprises dans le rapport spécial du Commissaire aux Comptes. Aucune transaction n'a été effectuée entre LOGIPIERRE 1 et des sociétés gérées par la même Société de Gestion.

Politique de rémunération

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, neuf (9) collaborateurs ont été identifiés, pour l'exercice 2017-2018, 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'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 des produits complexes et 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 la dernière réunion s'est tenue le 21 mai 2019.

FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds

d'investissement alternatifs (dite "Directive AIFM").

Le montant total des rémunérations brutes (fixes et variables) versées par FIDUCIAL Gérance pour l'exercice 2017-2018 a représenté 2,860 millions d'euros pour un effectif de 67 personnes au 30 septembre 2018.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 2,688 millions d'euros soit 94 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

- Montant total des rémunérations variables versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 0,172 million d'euros, soit 6 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

Compte tenu de la structure des F.I.A. gérés et de la politique de rémunération arrêtée, il n'est pas fait application de « carried interest ». ■

Dispositif de contrôle et de conformité

1. Le contrôle interne

1.1. Les sources réglementaires

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 :

- (1) Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- (2) Le Code monétaire et financier, dans son Chapitre IV du Livre II
- (3) 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 ;

(4) 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 délégués. 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:

1. 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 du Groupe FIDUCIAL, et mise en place de façon progressive depuis l'arrêté du 31 décembre 2014 ;

2. La préparation des règlements aux associés et des encaissements par une cellule dédiée et indépendante au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;

3. 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 font l'objet d'une actualisation constante 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 1^{er} niveau et de 2^e niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3^e 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 ») du Groupe 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 le 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 du Groupe 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 hiérarchiques) sont désignés comme des contrôles permanents de 1^{er} niveau.

Le contrôle permanent de 2^{ème} 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 ;
- 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 des 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 3^e niveau) sont exercés de manière indépendante par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL qui a vocation à intervenir sur l'ensemble du Groupe 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 LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le Commissaire aux Comptes audite et vérifie les comptes de votre SCPI et opère aussi des revues périodiques du dispositif de contrôle interne mis en place au sein de la Société de Gestion.

2.3 PAR 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).

3. Le contrôle des risques

Tel que la réglementation le prévoit, FIDUCIAL Gérance a établi et maintient opérationnelle une fonction permanente de gestion des risques. Cette fonction est séparée sur le plan fonctionnel et hiérarchique des unités opérationnelles.

La fonction permanente de gestion des risques est l'organe chargé de mettre

en œuvre la politique de gestion des risques définie par la Société.

FIDUCIAL Gérance applique le principe de proportionnalité dans la mise en œuvre de sa politique de gestion des risques. La fonction permanente de gestion des risques est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. Celui-ci délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière.

Profil de risque :

Risque de contrepartie / crédit

Le premier volet du risque de contrepartie se concentre sur les contreparties bancaires. Il s'agit de s'assurer :

- Du rapport encours bancaires / valeur de réalisation de chaque SCPI ;
- Qu'aucune SCPI n'est surexposée dans une banque ;
- Du rating Standards & Poors de chaque établissement bancaire, afin de s'assurer qu'aucune banque n'est en difficulté financière ce qui pourrait nécessiter que les dépôts soient transférés dans un autre établissement.

Le risque de contrepartie locative est le deuxième volet. Il est analysé au travers de différents indicateurs qui sont le poids des locataires au sein d'une SCPI, l'analyse du risque de crédit des locataires, des acquisitions réalisées, le suivi des contentieux et des échéances des baux.

Risque de liquidité – blocage du marché des parts

Le suivi du risque de liquidité des parts consiste à s'assurer que les associés qui désirent vendre leurs parts pourront le faire dans un délai raisonnable. A ce titre, la Société de Gestion suit le nombre de parts en attente de cession (SCPI à capital fixe) ou retrait (SCPI à capital variable) et leur ancienneté. Par ailleurs, pour les SCPI à capital fixe, elle suit les prix d'exécution.

Risque de liquidité – risque sur emprunt bancaire

Le risque sur emprunt bancaire permet de suivre les encours d'emprunt, leur taux et leurs couvertures, leur échéance et le ratio d'endettement.

Risque de marché

Le risque de marché réside, d'une part, dans le risque de perte de valeur d'un actif (marché immobilier) et, d'autre part, dans le risque de taux / risque de change, notamment lorsqu'un fond contracte un emprunt à taux variable (coût réel et sensibilité de la dette).

Risque opérationnel

Le suivi du risque opérationnel consiste en une analyse des anomalies, réclamations et incidents DSI par SCPI et par nature (Erreur externe, interne, retard, panne d'un logiciel métier ou réseau).

Rapport sur les comptes annuels

SCPI LOGIPIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2018

Aux Associés

Logipierre 1

Société civile de placement immobilier
C/O Fiducial Gérance
41 avenue Gambetta
CS 50002
92 928 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Logipierre 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et

de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles telles que définies dans l'article 121-51 du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Responsabilité de la Société de Gestion

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois

rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2019

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

SCPI LOGIPIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018)

Aux Associés

Logipierre 1

Société civile de placement immobilier

C/O Fiducial Gérance

41 avenue Gambetta

CS 50002

92928 PARIS LA DEFENSE CEDEX

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 avisés 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.

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'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée 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 DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre assemblée du 27 juin 2018.

Avec la société de gestion Fiducial Gérance

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 % hors taxes des recettes brutes hors taxes (loyers encaissés et produits financiers nets) avec un minimum de 20 000 €. Cette convention existait antérieurement mais votre assemblée du 27 juin 2018 a fixé le minimum de 20 000 €.

Au titre de l'exercice 2018, cette commission s'élève à 530 089,04 € hors taxes.

■ Une commission de liquidation dont le montant est déterminée en application du barème suivant :

■ 1,00% hors taxes du prix de vente net vendeur total, si celui-ci est inférieur à 160 millions d'euros ;

■ 1,05% hors taxes du prix de vente net vendeur total, si celui-ci est compris entre 160 millions d'euros (inclus) et 170 millions d'euros (exclus) ;

■ 1,10% hors taxes du prix de vente net vendeur total, si celui-ci est compris entre 170 millions d'euros (inclus) et 180 millions d'euros (exclus) ;

■ 1,20% hors taxes du prix de vente net vendeur total, si celui-ci est compris entre 180 millions d'euros (inclus) et 190 millions d'euros (exclus) ;

■ 1,30% hors taxes du prix de vente net vendeur total, si celui-ci est égal ou supérieur à 190 millions d'euros ;

La commission de liquidation est payable dans les conditions suivantes :

■ A la date de la cession par la SCPI de chaque actif immobilier (toutes conditions suspensives levées et prix de cession net encaissé), le liquidateur peut facturer à la SCPI une commission d'un montant égale à 1% hors taxes du prix de cession dudit actif net de tous honoraires, taxes, droits et commissions ;

■ A la date de cession par la SCPI du dernier actif immobilier (toutes conditions suspensives levées et prix de cession net encaissé), il sera procédé du calcul de la commission de liquidation par application du barème au regard du prix de vente net vendeur total et le liquidateur pourra facturer à la SCPI une commission supplémentaire d'un montant égal à la différence entre le montant de la commission de liquidation ainsi déterminé moins la somme de toutes les commissions déjà facturées et payées par la SCPI au titre du paragraphe ci-dessus.

Au titre de l'exercice 2018, cette commission s'élève à 14 640 € hors taxes.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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 Gérance

■ 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 2018, cette commission s'élève à 10 815,67 € hors taxes.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2019

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

Projet de résolutions

Délibérations de l'Assemblée Générale En tant qu'Assemblée Générale Ordinaire Et aux conditions de quorum et de majorité requises en conséquence

Première résolution

- **Approbation des comptes annuels** -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu :

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

sur l'exercice clos le 31 décembre 2018,

approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

- **Quitus à la Société de Gestion** -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Troisième résolution

- **Quitus au Conseil de Surveillance** -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Quatrième résolution

- **Approbation de la dotation aux provisions pour gros entretiens et Affectation du résultat de l'exercice** -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu :

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

1°/ approuve la dotation aux provisions pour gros entretiens pour un montant de 203 000,00 €;

2°/ décide

après avoir constaté que :

- | | |
|--|----------------|
| ■ le bénéfice de l'exercice s'élève à | 2 861 329,32 € |
| ■ auquel s'ajoute le compte « report à nouveau » qui s'élève à | 267 008,35 € |

■ **formant ainsi un bénéfice distribuable de** **3 128 337,67 €**

de répartir une somme de **2 625 250,00 €** correspondant à 10 € par part, entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts;

3°/ 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;

4°/ prend acte qu'après affectation de la somme de 236 079,32 € sur le compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de 503 087,67 €.

Cinquième résolution

- **Approbation des valeurs réglementaires** -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

conformément aux dispositions de l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier,

approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2018 à :

- **valeur comptable :**
60 916 099,46 €, soit 232,04 € par part
- **valeur de réalisation :**
142 874 060,32 €, soit 544,23 € par part
- **valeur de reconstitution :**
157 698 808,14 €, soit 600,70 € par part.

Sixième résolution

- Approbation des conventions réglementées -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu :

- la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier,
- la lecture du rapport du Conseil de Surveillance,

approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Septième résolution

- Ratification de la cooptation de la société AVIVA RETRAITE PROFESSIONNELLE par le Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu :

- la lecture du rapport du Liquidateur,
- la lecture du rapport du Conseil de Surveillance,

décide de ratifier la cooptation de la société **AVIVA RETRAITE PROFESSIONNELLE**, Société Anonyme, ayant son siège social 70, Avenue de l'Europe – 92270 BOIS-COLOMBES, immatriculée au R.C.S. de NANTERRE sous le numéro 833 105 067, dont le représentant permanent est Monsieur Benoît POZZO di BORGIO, détenant 116 718 parts, en remplacement de la société AVIVA VIE - SOCIETE ANONYME D'ASSURANCES VIE ET DE CAPITALISATION en abrégé AVIVA VIE n'ayant plus la qualité d'associé de la SCPI et ce, jusqu'à l'Assemblée Générale constatant la clôture de la liquidation de la SCPI.

Huitième résolution

- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

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.



Société Anonyme au capital de 20 360 000 €
Siège Social : Paris La Défense - 41, rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex
612 011 668 RCS Nanterre - www.fiducial-gerance.fr