FIDUCIAL
GÉRANCE

Logipierre 1

Rapport Annuel 2019



www.fiducial-gerance.fr

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 11 juin 2020

Exercice 2019

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

Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2019

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Président du Conseil d'administration
Guirec PENHOAT

Administrateurs
Michèle SEPHONS
Yves SKRABACZ
FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

DIRECTION GÉNÉRALE
Thierry GAIFFE

Conseil de Surveillance

AVIVA RETRAITE PROFESSIONNELLE,
Présidente, *prise en la personne de Benoît POZZO di BORGO*,
BRUNEL FONCIERE,
Vice-Présidente, *prise en la personne de Michel PRATOUCY*
Jean-Luc ALEXANDRE
ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL VIE SA - Sigle ACM VIE,
prise en la personne de Mounia KHAMLICH FISCHER
Pierre-Yves BOULVERT
Pascal COUDIN
Jean-Pierre OEUVRARD
PER, *prise en la personne de Jean-Marie PICHARD*
Christophe REYNAUD
Albert (Alby) SCHMITT
VALORIM PARTICIPATIONS, *prise en la personne de Edith BOISSERON*

Commissaire aux Comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
63, rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE
Mathilde HAUSWIRTH

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

EDITORIAL

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

Le plan de liquidation présenté en juillet 2018, au Conseil de Surveillance, se déroule comme prévu.

À fin décembre 2019, la liquidation a avancé de façon significative puisque 12 des 15 actifs de votre SCPI ont été vendus durant l'année pour un prix de cession global de 132,5 M€. Au début 2020, la cession de l'actif du 51 rue de Monceau porte le total vendu à 157 M€.

Le produit des cessions devrait atteindre 250 M€ en tout.

Un premier acompte sur cession d'actifs de 19 € par part a été versé en février 2019. Un deuxième acompte de 450 € par part a été versé en novembre 2019.

A la fin du 1er trimestre 2020, les évènements liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de COVID-19 ont déjà impacté l'économie française.

Au niveau de la SCPI LOGIPIERRE 1, ces évènements pourraient avoir un impact sur les délais de cession des deux derniers actifs, dont l'actif patrimonial parisien, situé rue de Castiglione.

Nous vous souhaitons une bonne lecture de votre rapport annuel.



© Photo : Tous droits réservés

4 Rue des Chartreux à PARIS (75)

Sommaire

Le marché immobilier en 2019 et les SCPI ..... page 5

Nos SCPI et le développement durable ..... page 6

Rapport du Liquidateur ..... page 7

Tableaux complétant le rapport du Liquidateur ..... page 13

Composition du patrimoine au 31 décembre 2019 ..... page 15

Présentation des comptes annuels ..... page 16

Annexe aux comptes annuels ..... page 20

Rapport du Conseil de Surveillance ..... page 26

Rapports du Commissaire aux Comptes ..... page 27

Texte des résolutions ..... page 30



© Photo : Christophe Audebert

17 rue Chasseloup Laubat
à PARIS 15ème

Le marché immobilier résidentiel en 2019

Après une année extrêmement dynamique (plus d'1 million de logements anciens vendus en France en 2019, chiffre encore jamais atteint), l'année 2020 s'est ouverte sur des tendances nettement moins positives. Les craintes d'une récession mondiale, provoquée par les risques géopolitiques, les tensions commerciales ou les mouvements sociaux, vont se matérialiser de manière plus large encore, avec les conséquences économiques et financières de la crise sanitaire du Covid-19. Certes, les taux d'intérêt, jusqu'ici historiquement bas, devraient être maintenus à leur niveau actuel par les banques centrales, notamment la BCE. Mais cela ne suffira plus à solvabiliser les emprunteurs, qui devront faire face à une remontée massive du chômage, et à des exigences de fonds propres renforcées de la part des organismes de crédit. Par ailleurs, le fonctionnement au ralenti des administrations et les difficultés de signature chez beaucoup de notaires contribuent mécaniquement au report des ventes. Le volume de transactions devrait donc baisser fortement.

Du côté du neuf, la tendance était à la décrue depuis 2018, avec une baisse continue des autorisations de construire (442.000 vs 498.000) et des mises en chantier (410.000 vs 438.000). Le ralentissement lié aux élections municipales a fait place à l'arrêt complet des chantiers. On peut s'attendre à ce que les instructions de permis de construire et le lancement de nouveaux projets ne reprennent que très lentement. Il n'est pas exclu que la production de logements neufs revienne à son point bas de 2015 (331.000 logements mis en chantier). Le niveau contenu des stocks devrait toutefois servir d'amortisseur pour les promoteurs.

Les prix se sont maintenus jusqu'ici à un niveau élevé, que ce soit dans l'ancien, où la demande est restée forte jusqu'ici, ou dans le neuf, où la raréfaction de l'offre a eu un effet de soutien. Dans Paris, les prix ont encore progressé de 6% sur 1 an, pour dépasser 10.000 €/m² en moyenne sur l'ensemble des arrondissements (14.000 €/m² en moyenne dans les arrondissements les plus chers). En Ile-de-France, la progression a été moins marquée, mais la moyenne frise les 5.000 €/m² (6.000 €/m² dans les Hauts-de-Seine).

Du côté des institutionnels, l'année 2019 a vu une poursuite de l'engouement pour l'investissement résidentiel en bloc, à un niveau légèrement moindre qu'en 2018 (3,4 Md€, soit -7%) mais avec une montée en puissance du résidentiel alternatif (actifs gérés et co-living), qui pèse aujourd'hui près de 30% du marché. Le nombre de transactions, en forte hausse, montre qu'il s'agit d'une tendance de fond, qui ne devrait pas se démentir malgré des rendements limités. Les institutionnels vont en effet rechercher encore davantage des moyens de diversification du risque, l'habitation promettant d'être la seule classe d'actifs à ne pas devoir subir de révolution dans son business model. On peut néanmoins anticiper une recomposition du segment des résidences gérées, avec notamment un reflux prévisible pour les résidences de tourisme et d'affaires, et a contrario un développement accru des résidences seniors. ■

SCPI 2019 : nouvelle année record

Avec un total de 8,6 milliards €, la collecte nette globale des SCPI Immobilier d'entreprise a atteint un nouveau record annuel depuis la création de ce fond d'investissement, il y a plus de 40 ans. Après avoir marqué une pause l'an dernier (-19%), la croissance de la collecte nette s'établit à +68% par rapport à l'exercice 2018 et +36% par rapport à l'exercice 2017.

Au 31 décembre 2019, la capitalisation des SCPI Immobilier d'entreprise atteignait au total 65,1 milliards €, soit une augmentation de 17% par rapport à fin 2018.

En 2019, les SCPI Immobilier d'entreprise ont vu leur taux de distribution atteindre 4,43% (contre 4,34% en 2018). Le niveau de revenus distribués par les SCPI leur permet de dégager une prime de risque en hausse (480 points de base au-dessus des emprunts d'Etat à 10 ans). En outre, la variation du prix moyen de part (VPM) est également en hausse à +1,2% (contre +0,8% en 2018).
Les SCPI ont réalisé pour 9,2 milliards € d'acquisitions en 2019 (+48%).

Sur l'année, les acquisitions se sont orientées sur les bureaux (63%), les locaux commerciaux (12%), la santé, les EHPAD et résidences de service pour seniors (10%), l'hôtellerie (4%), la logistique et locaux d'activité (6%). Si l'investissement dans les bureaux reste dominant, la tendance vers une diversification des stratégies d'investissement perdure en 2019. Il convient de souligner le retour en grâce de l'investissement dans les locaux commerciaux.

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.

Enfin, les sociétés de gestion doivent relever dans les années à venir **le défi majeur** du Développement Durable. ■

Nos SCPI et le développement durable



Pleinement consciente de l'importance de concilier la performance financière attendue par les clients avec les nouveaux enjeux sociaux et environnementaux d'un monde en constante évolution, FIDUCIAL Gérance est soucieuse de sa responsabilité vis-à-vis de l'environnement et de ses parties prenantes (salariés, partenaires, sous-traitants et clients).

AU NIVEAU ENVIRONNEMENTAL

Dans le domaine immobilier, l'empreinte environnementale est systématiquement intégrée aux cahiers des charges. Que ce soit pour obtenir un label écologique, pour réaliser des travaux d'économie d'énergie ou pour répondre à la réglementation du Grenelle II, FIDUCIAL Gérance fait appel aux partenaires techniques le plus qualifiés. Depuis 2018, FIDUCIAL Gérance a privilégié pour ses SCPI, des investissements responsables en se positionnant en majorité sur des immeubles neufs ou certifiés.

L'équipe de gestion immobilière réalise également une cartographie énergétique vivante du parc existant (performances énergétiques, gestion des déchets...).

FIDUCIAL Gérance exerce également son expertise dans la gestion courante et technique de Groupements Forestiers. Les 6 Groupements ainsi gérés, certifiés PEFC, contribuent à la gestion durable de nos forêts, à la préservation et à la valorisation du patrimoine français.

AU NIVEAU SOCIÉTAL

Une charte fournisseur a été mise en place auprès des fournisseurs et des sous-traitants, mais également des sociétés de conseil, mandataires et conseillers en investissement financier autour de 5 engagements fondamentaux :

- Mise en place et pilotage d'actions collectives et de conditions de travail respectueuses de la dignité de la femme et de l'homme,
- Promotion de la diversité en condamnant fermement toutes les formes de discrimination,
- Interdiction de toute forme de travail qui peut porter atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes,
- Lutte contre toutes les formes de corruption tant vis-à-vis de ses fournisseurs ou sous- traitants que vis-à-vis de ses donneurs d'ordre,
- Réduction des impacts environnementaux liés à son activité (*via* la diminution des consommations d'électricité, d'énergies fossiles et d'eau, des émissions de gaz à effet de serre, de la production des déchets et/ou leur valorisation, ou *via* la préservation de la biodiversité).

Enfin, la société a adopté le code de conduite anticorruption Middlenext contre toutes les formes de corruption. Ce code fait désormais partie intégrante du règlement intérieur de l'entreprise.

AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE

Les collaborateurs de FIDUCIAL Gérance s'engagent à respecter le code de déontologie de la société.

Concernant les Conseils de Surveillance des SCPI gérées, FIDUCIAL Gérance a mis en place un règlement intérieur intégrant un code de déontologie. Ce règlement intérieur s'inspire très fortement de celui édicté par l'ASPIM.

Rapport du Liquidateur

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

En considération de la situation sanitaire au moment de l'impression du présent rapport annuel, nous nous voyons contraints de vous réunir en Assemblée Générale Ordinaire, **à huis clos**, sur le fondement de l'article 4 de l'ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020, dans le cadre de la présentation des résultats de l'exercice 2019, pour soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Dans le présent rapport, nous commençons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne la liquidation ainsi que l'examen des comptes.

Votre Conseil de Surveillance porte à votre connaissance son rapport sur l'exercice clos.

Le Commissaire aux Comptes vous communique son opinion sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 dans son rapport sur les comptes annuels et vous relate, dans son rapport spécial, les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice ou dont l'exécution s'est poursuivie au titre dudit exercice.

Les résolutions qui sont présentées à votre approbation portent notamment sur les points ci-après :

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2019,
- 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 du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions,
- Expiration du mandat de l'expert immobilier – Absence de désignation de celui-ci en raison du peu d'actifs restants à liquider.

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.

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 rappelons 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 2019, 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 8000€ 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.

En outre, nous vous proposons de statuer sur deux (2) résolutions particulières :

- la première portant sur les sommes distribuables aux associés,
- la seconde portant sur l'impôt sur les plus-values immobilières.

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

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.

En raison de la tenue exceptionnelle à huis clos de l'Assemblée Générale pour motif sanitaire, nous vous remercions par avance de bien vouloir nous retourner le formulaire de vote, dûment complété, daté et signé.

Nous attirons votre attention sur le fait que les modalités d'organisation de l'Assemblée Générale pourraient évoluer en fonction des impératifs sanitaires et/ou légaux. En conséquence, les associés sont invités à consulter régulièrement la rubrique dédiée aux Assemblées Générales SCPI 2020 sur le site internet.

Nous vous précisons que la tenue des assemblées générales à huis clos pour motif sanitaire signifie que lesdites assemblées se tiennent sans que les membres et les autres personnes ayant le droit d'y assister ne soient présents physiquement ou par conférence téléphonique ou audiovisuelle.

L'Assemblée Générale Ordinaire 2020 sera tenue en présence du bureau, des dirigeants effectifs du Liquidateur et du Président du Conseil de Surveillance.

La composition du bureau vous sera communiquée sur le site internet ou sur demande de manière à vous permettre de compléter le formulaire de vote comme vous le souhaitez :

- soit vote par correspondance,
- soit pouvoir au profit d'un membre du bureau.

Dans cette période difficile, l'équipe du Service Associés de FIDUCIAL Gérance reste à votre disposition pour vous accompagner :

- soit par téléphone : **01 49 97 56 80,**
- soit par courriel : **gestion.associes.scpi@fiducial.fr,**
- soit par courrier : **41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX.**

Le Liquidateur

Évolution du capital

Au 31 décembre 2019, le capital s'élève à 52 505 000 € et est composé de 262 525 parts.

Marché secondaire

Le marché des parts est suspendu compte tenu de la dissolution de la SCPI, décidée lors de l'Assemblée Générale du 27 juin 2018.

Il est rappelé que la confrontation du 31 mai 2018 est la dernière avant la clôture de la liquidation.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2019, aucune part n'a été échangée sans l'intervention du Liquidateur.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2019, il n'y avait aucune part en attente.

Marché des parts année 2019

Sur l'ensemble du marché, aucune part n'a été échangée.

Mutations de parts

Au cours de l'année 2019, ce sont 3 231 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (91 dossiers représentant 2 903 parts) et de donations (5 dossiers représentant 328 parts).

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 le Liquidateur et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil.

Acomptes versés au titre de la cession des actifs

En 2019, il a été procédé au versement de deux (2) acomptes :

- 1er acompte 19 € en février 2019,
- 2ème acompte 450 € en novembre 2019.

Évolution du patrimoine

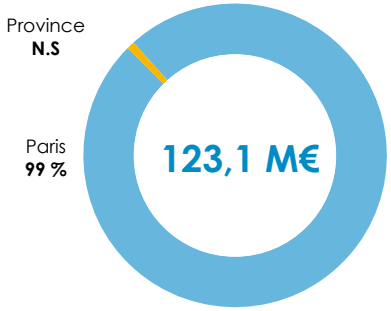
Cessions d'actifs

Dans le cadre de la liquidation, votre SCPI a cédé 12 actifs au cours de l'année 2019 pour un montant de 132,5 M€. Postérieurement à la clôture de l'exercice, la cession de l'actif du 51 rue de Monceau est intervenue pour un prix de 24,5 M€ portant le total vendu à 157 M€.

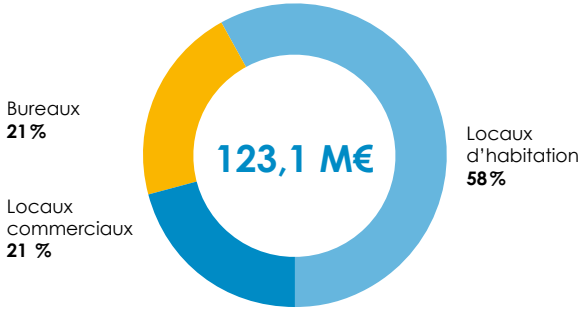
Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2019, le patrimoine immobilier de la SCPI LOGIPIERRE 1 totalise une superficie de 6 319 m² occupés par 48 locataires, répartis sur 3 immeubles de la façon suivante :

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2019



Répartition géographique



Répartition par destination

Valeur vénale du patrimoine immobilier

La valeur du patrimoine immobilier de LOGIPIERRE 1 s'établit à 123 124 k€ hors droits au 31 décembre 2019.

Taux d'occupation financier (TOF)

2019	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre
En loyer	91,43%	89,18%	86,08%	86,55%

(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) 2019 par rapport à 2018

	2018	2019
TOF du 4ème trimestre	90,99%	86,55%
TOF annuel moyen	93,09%	88,52%

La baisse du TOF constatée est liée aux départs de locataires des actifs non commercialisés du fait de la liquidation.

Situation locative

Le volume des loyers quittancés est passé de 5 388 456 € HT en 2018 à 4 503 160 € HT en 2019 soit une baisse de 16,43% en raison de la vente de 12 actifs en 2019 et l'arrêt de la commercialisation.

Etat des vacants

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2019 est de 971 m².

Relocation

Nous avons bloqué la commercialisation sur l'exercice 2019 dans le cadre de la liquidation.

Entretien courant et travaux de gros entretiens couverts par des provisions

Réalisés pour un montant global de 456 K € en 2019, 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.

Compte de résultat au 31 décembre 2019

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de LOGIPIERRE 1 arrêtés au 31 décembre 2019 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2019

Le résultat net de l'exercice s'établit à 2 740 K€ au 31/12/2019 en baisse de 4,25% par rapport à l'exercice précédent. Cette baisse est consécutive à la liquidation de la SCPI et à la vente des principaux actifs sur l'exercice.

Les loyers quittancés s'élèvent à 4 503 K€, à un niveau inférieur à 2018 (-19,6%). Cette évolution est principalement liée à la perte de loyers, d'environ 885 K €, consécutive à la vente des actifs et à l'arrêt de la commercialisation.

Compte tenu de la mise en liquidation de la SCPI, la totalité de la provision pour gros entretiens (PGE) a été reprise ce qui génère un produit net des gros travaux réalisés de 58 K€. Les travaux d'entretien courant s'élèvent à 400 K€ contre 1 251 K€ l'exercice précédent.

S'agissant des dotations et reprises de provision pour dépréciation des créances douteuses, celles-ci ont un impact positif sur le compte de résultat de 4 K€.

Le résultat net par part ressort à 10,44 € à fin 2019. Le dividende proposé au vote des associés s'établit à 10,40 €.



© Photo : Tous droits réservés

51 Rue de Monceau à PARIS 8ème

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	Divers	Total
Paris	21,11%	20,42%	58,16%	0,13%	99,82%
Province	0,00%	0,00%	0,18%	0,00%	0,18%
Totaux	**21,11%**	**20,42%**	**58,34%**	**0,13%**	**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]
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 €
2019	52 505 000 €	Néant	262 525	2 745	Néant	525,60 €[2]

[1] Prix payé par l'acheteur : prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5 % et commission de cession de 3 % HT.
[2] Pour 2019 : prix d'exécution payé par l'acheteur à la confrontation du 31 mai 2018 (en l'absence de confrontation depuis cette date).

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 1er 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
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 €
2019	0		0		

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2015	2016	2017	2018	2019
Dividende versé au titre de l'année [1]	11,10 €	8,80 €	9,00 €	10,00 €	10,40 €
Prix d'exécution au 1er janvier	234,81 €	250,46 €	469,61 €	469,00 €	483,98 € *
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1er janvier	4,73%	3,51%	1,92%	2,13%	2,15%
Prix de part acquéreur moyen de l'année	264,16 €	292,14 €	422,17 €	517,92 €	
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM [2]	4,20%	3,01%	2,13%	1,93%	
Report à nouveau cumulé par part [3]	4,93 €	3,81 €	3,84 €	1,02 €	1,92 €

[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
* En l'absence de prix d'exécution au 31 décembre 2019, le prix d'exécution indiqué est celui au 31 mai 2018.

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

	2015	% du Total des Revenus	2016	% du Total des Revenus	2017	% du Total des Revenus	2018	% du Total des Revenus	2019	% du Total des Revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	21,37	99,76%	21,29	99,62%	21,63	98,49%	20,56	99,00%	17,20	62,94%
Produits financiers [1]	0,03	0,14%	0,05	0,22%	0,01	0,04%	0,02	0,11%	0,00	0,01%
Produits divers	0,02	0,11%	0,03	0,15%	0,32	1,47%	0,19	0,90%	10,12	37,06%
*** Total**	**21,42**	**100,00%**	**21,37**	**100,00%**	**21,96**	**100%**	**20,76**	**100%**	**27,32**	**100%**
Charges [2]										
Commission de gestion	2,28	10,62%	2,40	11,24%	2,10	9,57%	2,02	9,72%	1,77	6,46%
Autres frais de gestion	0,34	1,59%	0,46	2,13%	1,42	6,48%	1,59	7,65%	1,88	6,87%
Entretien du patrimoine	5,70	26,61%	6,30	29,49%	5,03	22,91%	7,91	38,09%	3,26	11,94%
Charges financières					0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Charges locatives non récupérables	2,58	12,05%	3,85	18,02%	3,31	15,06%	2,59	12,46%	12,75	46,68%
Sous-total charges externes	**10,90**	**50,87%**	**13,01**	**60,88%**	**11,86**	**54,02%**	**14,10**	**67,93%**	**19,66**	**71,94%**
Amortissements nets [3]					-0,44	-1,98%				0,00%
Provisions nettes [3]	0,63	2,95%	-0,35	-1,64%	-0,18	-0,83%	-4,22	-20,33%	-2,76	-10,09%
Sous-total charges internes	**0,63**	**2,95%**	**-0,35**	**-1,64%**	**-0,62**	**-2,82%**	**-4,22**	**-20,33%**	**-2,76**	**-10,09%**
Total	**11,53**	**53,83%**	**12,66**	**59,24%**	**11,25**	**51,21%**	**9,88**	**47,60%**	**16,90**	**61,85%**
Résultat courant	**9,89**	**46,17%**	**8,71**	**40,76%**	**10,72**	**48,79%**	**10,88**	**52,41%**	**10,42**	**38,15%**
Résultat exceptionnel	**0,09**	**0,41%**	**0,12**	**0,55%**	**0,00**	**0,00%**	**0,02**	**0,09%**	**0,01**	**0,05%**
Resultat net	**9,98**	**46,58%**	**8,83**	**41,31%**	**10,72**	**48,79%**	**10,90**	**52,49%**	**10,44**	**38,20%**
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-1,12	-10,45%	0,03	0,13%	1,72	7,83%	-0,90	-4,33%	-0,04	-0,15%
Revenus distribués avant prélèvement	**11,10**	**57,03%**	**8,80**	**41,18%**	**9,00**	**40,96%**	**10,00**	**48,16%**	**10,40**	**38,05%**

[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 31/12/2018 (en €)	Durant l'année 2019 (en €)	Total au 31/12/2019 (en €)
Fonds collectés	62 268 551		62 268 551
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)			
+ Cession d'immeubles	12 129 295	33 797 976	45 927 271
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	-68 803 187	-4 246	-68 807 433
- 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	-1 740 486	95 011 269	93 270 783
Sommes résultantes des cessions d'actifs	**6 336 381**	**128 804 999**	**135 141 380**

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	7					55	1					511
Montant des factures en €	1 246 722	609 835	611 081	611 617	618 112	2 450 645	6 317	9 740	11 154	7 772	426 792	455 458
Pourcentage des achats de l'exercice	31,50%	15,41%	15,44%	15,45%	15,62%	61,92%						
Pourcentage du CA de l'exercice							0,13%	0,19%	0,22%	0,16%	8,53%	9,10%

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 31/12/2019 : 262 525		
Placements immobiliers	20 287 309,16	
Autres actifs nets [1]	12 525 414,27	
Valeur comptable	**32 812 723,43**	**124,99**
Valeur vénale des immobilisations locatives	123 124 000,00	
Autres actifs nets [1]	12 525 414,27	
Valeur de réalisation	**135 649 414,27**	**516,71**
Commissions de souscription au moment de la reconstitution		
3,6 % TTC du prix de souscription	5 065 745,76	
Total	**5 065 745,76**	
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 (7 %)	9 232 956,00	
Total	**9 232 956,00**	
Valeur de reconstitution	**149 948 116,03**	**571,18**

[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 2019

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou 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	13 006 142	394 302	499 285	13 899 729
51 rue de Monceau - 75008 PARIS	01/01/1997	1 668	Habitation	7 093 655	0	0	7 093 655
56 rue de Monceau - 75008 PARIS	01/01/1997	0	Parking	91 469	0	0	91 469
Les Hameaux de l'Ermitage - 83400 HYERES	01/01/1997	100	Habitation	96 043	0	0	96 043
Totaux		**6 319**		**20 287 309**	**394 302**	**499 285**	**21 180 896**

État du patrimoine

	31/12/2019		31/12/2018	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitides…)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	+ 20 287 309,16	+ 123 124 000,00	+ 54 081 039,14	+ 135 524 000,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens			- -515 000,00	
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)	**20 287 309,16**	**123 124 000,00**	**53 566 039,14**	**135 524 000,00**
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	+ 422 663,35	+ 422 663,35	+ 800 404,40	+ 800 404,40
Autres créances	+ 204 787,26	+ 204 787,26	+ 144 143,59	+ 144 143,59
Provision pour dépréciation des créances	- -334 955,58	- -334 955,58	- -539 313,04	- -539 313,04
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+ 752 446,40	+ 752 446,40	+ 2 103 414,26	+ 2 103 414,26
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 16 471 929,40	+ 16 471 929,40	+ 7 623 597,80	+ 7 623 597,80
Total III (actifs d'exploitation)	**17 516 870,83**	**17 516 870,83**	**10 132 247,01**	**10 132 247,01**
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour Litiges et risques				
Dettes				
Dettes financières	- -474 343,36	- -474 343,36	- -741 029,19	- -741 029,19
Dettes d'exploitation	- -580 795,24	- -580 795,24	- -162 319,99	- -162 319,99
Dettes diverses	- -2 518 432,29	- -2 518 432,29	- -395 320,59	- -395 320,59
Dettes diverses/Distribution	- -1 417 885,67	- -1 417 885,67	- -1 483 516,92	- -1 483 516,92
Total IV (passifs d'exploitation)	**-4 991 456,56**	**-4 991 456,56**	**-2 782 186,69**	**-2 782 186,69**
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)	**32 812 723,43**		**60 916 099,46**	
Valeur estimée du patrimoine *		**135 649 414,27**		**142 874 060,32**

** 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 01/01/2019	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Imputation des acomptes sur cession d'actifs	31/12/2019
Capital					
Capital souscrit	52 505 000,00				52 505 000,00
Acomptes sur remboursement de capital				-20 204 944,12	-20 204 944,12
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	-1 740 485,90		95 011 269,09	-93 270 783,19	
Réserves					
Report à nouveau	267 008,35	236 079,32			503 087,67
Résultat de l'exercice					
Résultat de l'exercice N-1	2 861 329,32	-2 861 329,32			
Résultat de l'exercice N			2 739 839,88		2 739 839,88
Acompte sur distribution					
Acomptes sur distribution N-1	-2 625 250,00	2 625 250,00			
Acomptes sur distribution N			-2 730 260,00		-2 730 260,00
Acomptes sur cession d'actifs			-123 124 225,00	123 124 225,00	
Total général	**60 916 099,46**	**0,00**	**-28 103 376,03**		**32 812 723,43**

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	
Total	**NÉANT**

Compte de résultat

	Au 31/12/19 (en €)	Au 31/12/18 (en €)
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	4 503 160,56	5 388 456,01
Charges facturées	464 220,14	690 225,80
Autres revenus locatifs	11 083,12	8 149,73
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Produits annexes	40 886,05	32 577,02
Reprises de provisions	515 000,00	1 282 000,00
Transferts de charges immobilières	2 617 149,87	16 292,41
Total I : Produits Immobiliers	**8 151 499,74**	**7 417 700,97**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	464 220,14	690 225,80
Travaux de gros entretiens	456 767,60	825 508,40
Charges d'entretien du patrimoine locatif	399 350,98	1 251 078,06
Charges annexes		
Autres charges Immobilières	3 347 927,74	679 224,08
Dotations aux provisions pour gros entretiens		203 000,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
Total II : Charges Immobilières	**4 668 266,46**	**3 649 036,34**
Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)	**3 483 233,28**	**3 768 664,63**
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation		
Divers produits d'exploitation	7,39	7,18
Rentrées sur créances irrécouvrables	4 369,16	8 405,37
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	265 822,88	97 960,98
Total I : Produits d'exploitation	**270 199,43**	**106 373,53**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	463 620,26	530 089,04
Honoraires de souscription		
Diverses charges d'exploitation	287 761,72	363 389,97
Pertes sur créances irrécouvrables	204 719,99	53 534,94
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	61 465,42	77 147,77
Total II : Charges d'exploitation	**1 017 567,39**	**1 024 161,72**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)	**-747 367,96**	**-917 788,19**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	457,07	5 748,49
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	**457,07**	**5 748,49**
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)	**457,07**	**5 748,49**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	4 124,39	4 704,39
Reprise de provisions exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	**4 124,39**	**4 704,39**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles		
Résultat exceptionnel (D=I-II)	**3 517,49**	**4 704,39**
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	**2 739 839,88**	**2 861 329,32**
Total Général	**8 426 280,63**	**7 534 527,38**

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

		Exercice 2019		Exercice 2018	
		Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Terrains et constructions locatives	**TOTAL**	**20 287 309**	**123 124 000**	**20 283 063**	**54 494 000**
Immobilisations en cours	**TOTAL**	-	-	-	-
Total général		**20 287 309**	**123 124 000**	**20 283 063**	**54 494 000**

Les valeurs estimées en 2018 sont les expertises arrêtées à fin 2017. Celles-ci s'inscrivaient dans la perspective d'une continuité de l'exploitation de la SCPI Logipierre 1. Les valeurs estimées à fin 2019 correspondent aux prix figurant dans les promesses de vente.

Annexe aux comptes annuels

Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019, 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 de 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

Compte tenu de la mise en liquidation de la SCPI et de la vente de la plupart des actifs constituant le patrimoine de Logipierre 1 sur l'année 2019, le Liquidateur n'a pas estimé nécessaire de faire expertiser le patrimoine. Les immeubles restant dans le patrimoine de la SCPI au 31/12/2019, font tous l'objet d'une promesse de vente. Il a donc été retenu ces prix de vente comme valeur vénale des immeubles.

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.

Compte tenu de la liquidation de la SCPI, la totalité de cette provision a été reprise sur l'exercice et n'a pas fait l'objet d'une nouvelle dotation.

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 au Liquidateur, les frais d'acquisition des immeubles ainsi que la TVA non récupérable sont prélevés sur la prime d'émission.

Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

État des immobilisations locatives

Eléments	Valeurs brutes au 01/01/2019	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2019
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et Constructions locatives	54 081 039,14	4 246,49	-33 797 976,47	20 287 309,16
Immobilisations en cours				
Total	**54 081 039,14**	**4 246,49**	**-33 797 976,47**	**20 287 309,16**

État des provisions liées aux placements immobiliers

Eléments	Provisions au 01/01/2019	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2019
Dépréciations exceptionnelles immobilisations locatives				
Gros entretiens	515 000,00		-515 000,00	
Provisions pour risques et charges				
Total	**515 000,00**		**-515 000,00**	

État des provisions pour gros entretiens

	Provisions au 01/01/2019	Dotations		Reprises		Provisions au 31/12/2019
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2019	515 000				515 000	
Dépenses sur 2020						
Dépenses sur 2021						
Dépenses sur 2022						
Dépenses sur 2023						
Dépenses sur 2024						
TOTAL PGE	**515 000**				**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	87 707,77	87 707,77	
Autres créances	204 787,26	204 787,26	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation			
Total	**292 495,03**	**292 495,03**	

Aux créances détaillées ci-dessus, s'ajoutent des placements de trésorerie sous forme de dépôts à terme pour un total de 752 446,40 €

Dettes	Montants	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	474 343,36			474 343,36
Dettes d'exploitation	580 795,24	580 795,24		
Dettes diverses	2 518 432,29	2 518 432,29		
Dettes diverses / Distributions	1 417 885,67	1 417 885,67		
Produits constatés d'avance				
Total	**4 991 456,56**	**4 517 113,20**		**474 343,36**

État des provisions liées aux créances clients

Eléments	Provisions au 01/01/2019	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2019
Dépréciation des créances clients	539 313,04	61 465,42	-265 822,88	334 955,58
Total	**539 313,04**	**61 465,42**	**(265 822,88)**	**334 955,58**

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

État des capitaux propres

	Valeurs brutes au 01/01/2019	Mouvements de l'exercice	Imputation des acomptes	Valeurs brutes au 31/12/2019
Capital	52 505 000,00			52 505 000,00
Acomptes sur remboursement de capital			-20 204 944,12	-20 204 944,12
Prime d'émission	7 785 332,55		-7 785 332,55	
Prélevement sur prime d'émission	-2 221 892,85		2 221 892,85	
Prime de fusion	3 754 197,61		-3 754 197,61	
Prélevement sur prime de fusion				
Fonds de remboursement	330 860,38		-330 860,38	
Plus ou Moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-1 740 485,90	95 011 269,09	-93 270 783,19	
Total	**60 413 011,79**	**95 011 269,09**	**-123 124 225,00**	**32 300 055,88**

Affectation du résultat N-1

Eléments	Valeurs brutes au 01/01/2019	Affectation	Valeurs brutes au 31/12/2019
Report à Nouveau début exercice	267 008,35	236 079,32	503 087,67
Résultat de l'exercice N-1	2 861 329,32	-2 861 329,32	
Dividendes versés aux associés	-2 625 250,00	2 625 250,00	
Total	**503 087,67**	**0,00**	**503 087,67**

Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Eléments	Valeurs 31/12/2019	Valeurs 31/12/2018	Variations
Autres charges immobilières			
Charges locatives non récupérables	315 961,55	124 041,63	191 919,92
Honoraires divers	2 730 634,99	227 335,38	2 503 299,61
Impôts et taxes non récupérables	301 331,20	327 847,07	-26 515,87
Total	**3 347 927,74**	**679 224,08**	**2 668 703,66**
Produits annexes immobliers			
Produits annexes	40 886,05	32 577,02	8 309,03
Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions			
Transfert de charges sur honoraires de ventes	2 617 149,87	16 292,41	2 600 857,46
Total	**2 658 035,92**	**48 869,43**	**2 609 166,49**

Eléments	Valeurs 31/12/2019	Valeurs 31/12/2018	Variations
Autres charges d'exploitation			
Honoraires Divers	51 729,79	60 691,79	-8 962,00
Impôts et taxes (CVAE, CFE, TVA déductible non récupérable)	220 838,94	285 623,47	-64 784,53
Autres charges d'exploitation	15 192,99	17 074,71	-1 881,72
Total	**287 761,72**	**363 389,97**	**-75 628,25**
Produits d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation			
Autres produits d'exploitation	7,39	7,18	0,21
Total	**7,39**	**7,18**	**0,21**

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2019, des honoraires de gestion et de liquidation ont été facturés entre le Liquidateur 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 et par FIDUCIAL Gérance.

Évènements postérieurs à la clôture de l'exercice

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2020.

Au niveau de la SCPI Logipierre 1, qui est en liquidation, ces événements pourraient avoir un impact sur les délais de cession des 2 derniers actifs à céder.

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

Le dispositif de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance répond aux principes suivants :

- l'exhaustivité du contrôle interne : s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance, il s'étend à l'externalisation d'activités notamment celles confiées aux délégataires. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est recensée et pilotée au moyen d'une cartographie dédiée 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 1er niveau et de 2e niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3e niveau) ;

- le maintien en condition opérationnel du plan de reprise d'activité (« PRA ») est placé 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 PRA sont effectués par la DSI à intervalles réguliers 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 à 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 un corpus de procédures opérationnelles. Ces contrôles (opérationnels et hiérarchiques) sont désignés comme des contrôles permanents de 1er niveau.

Le contrôle permanent de 2e 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 un cadre de prévention et de gestion des conflits d'intérêts afin d'assurer la protection et la primauté des intérêts des clients de la Société de Gestion. A cet effet, la société dotée d'une cartographie des conflits d'intérêts, actualisée régulièrement, d'une procédure et d'un registre des conflits potentiels et/ou avérés.

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 3e 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).

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 2018-2019, 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 prochaine réunion est fixée au 26 mai 2020.

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 2018-2019 a représenté 2,901 millions d'euros pour un effectif de 62 personnes au 30 septembre 2019.

Ce montant total se décompose en :

- montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 2,747 millions d'euros soit 94,7% 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: 0,154 million d'euros, soit 5,3% 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 ».

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.

Les chiffres significatifs de votre SCPI sont les suivants :

Les loyers de l'exercice 2019 ont atteint 4 503 160,56 € contre 5 388 456,01 € en 2018, la diminution résultant de la cession de douze (12) actifs et de l'arrêt de la commercialisation des actifs dans le cadre de la liquidation.

- Le bénéfice de l'exercice 2019 est de 2 739 839,88 € contre 2 861 329,32 € en 2018.
- Le taux d'occupation financier annuel moyen est passé de 93,09 % pour l'année 2018 à 88,52 % pour l'année 2019.
- Suite à la suspension du marché des parts, aucune part n'a été échangée au cours de l'exercice
- Transactions hors marché : aucune part n'a été échangée sans l'intervention du Liquidateur.
- Le dividende de l'année 2019 est de 10,40 € 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, tenu régulièrement informé les membres du Conseil de Surveillance des opérations de liquidation des actifs.

Un point sur le processus de la liquidation des actifs et de la signature des promesses de vente a été, notamment, effectué lors de la réunion du Conseil de Surveillance du 18 septembre 2019. Le Liquidateur a complété cette réunion par des envois de courriels réguliers pour informer les membres du Conseil de Surveillance de l'évolution de la cession des actifs.

A ce jour, la quasi-totalité des actifs a été vendue dans des conditions favorables à l'exception de l'actif « Castiglione » pour lequel des discussions relatives à des problématiques de division et de sécurité sont toujours en cours. Le Liquidateur fait en sorte de trouver une solution pour la clôture rapide de ce dossier.

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 2019, la totalité des commissions versées s'élève à 1 771 104,35 € hors taxes dont 1 307 484,09 € hors taxes de commission de liquidation.

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 sont soumises à votre vote.

A ce titre, nous attirons votre attention sur le fait qu'il est proposé :

- de ne pas désigner d'expert immobilier vu l'état d'avancement de la liquidation des actifs de votre Société ;
- de statuer sur les sommes distribuables aux associés ainsi que sur les modalités de paiement de l'impôt sur les plus-values immobilières.

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.

Vous avez reçu un bulletin de vote. A titre exceptionnel et en considération de la crise sanitaire, l'Assemblée Générale se tient à huis clos. Nous demandons aux associés de bien vouloir voter par correspondance ou de donner procuration au Président du Conseil de Surveillance en cochant et remplissant la case B.

Quant à la crise sanitaire actuelle, le présent rapport étant établi courant avril 2020, il est très difficile d'en mesurer les impacts économiques et financiers. Votre Liquidateur, par ses équipes, œuvre pour clôturer le plus rapidement possible la liquidation de notre SCPI.

Prenez soin de vous et de vos proches.

Votre Conseil de Surveillance

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 2019

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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 29 avril 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au COVID-19.

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 2019 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, arrêtés dans les conditions rappelés précédemment 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 arrêté le 29 avril 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au COVID-19, la société de gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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 29 avril 2020

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Mathilde Hauswirth

Rapport spécial

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 2019)

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 GENERALE

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 DEJA APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GENERALE

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

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 20000€.

Au titre de l'exercice 2019, cette commission s'élève à 463620,26 € 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 :

- À 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 ;
- À 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 2019, cette commission s'élève à 1307484,09€ hors taxes.

- 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 2019, cette commission n'a pas porté effet.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 29 avril 2020

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Mathilde Hauswirth

Projet de résolutions

Délibérations de l'Assemblée Générale à huis clos
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 pris connaissance :
- du rapport du Liquidateur,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes,

sur l'exercice clos le 31 décembre 2019,

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 au Liquidateur -

L'Assemblée Générale,

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

donne au Liquidateur FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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 2019.

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 pris connaissance :
- du rapport du Liquidateur,
- du rapport du Conseil de Surveillance
- du rapport du Commissaire aux Comptes,

1°/ constate l'absence de dotation aux provisions pour gros entretiens ;

2°/ décide

après avoir constaté que :

■ le bénéfice de l'exercice s'élève à	2 739 839,88 €
■ auquel s'ajoute le compte « report à nouveau » qui s'élève à	503 087,67 €
■ **formant ainsi un bénéfice distribuable de**	**3 242 927,55 €**

de répartir une somme de **2 730 260,00 €** correspondant à 10,40 € 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 9 579,88 € sur le compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de 512 667,55 €.

Cinquième résolution
- Sommes distribuables aux associés -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :
- du bilan au 31 décembre 2019 :
- du rapport du Liquidateur,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

constatant que la totalité des sommes distribuables aux associés inscrites au bilan au 31 décembre 2019 représente un montant total de **102 919 280,88 €**

comptabilisée comme suit :

■ au compte « Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés »	93 270 783,19 €
■ au compte « Fonds de remboursement » prélevé s/ le résultat distribuable	330 860,38 €
■ au compte « primes d'émission ou de fusion nettes »	9 317 637,31 €

1°/ décide de répartir ledit montant de 102 919 280,88 € entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts ;

2°/ prend acte que les acomptes sur cession d'actifs 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.

Sixième résolution
- Impôts sur les plus-values immobilières -

L'Assemblée Générale,

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

1°/ autorise, dans le cadre des dispositions du Code Général des Impôts relatives à l'imposition des plus-values immobilières, le Liquidateur à prélever à la source, le cas échéant, l'impôt applicable aux cessions d'actifs immobiliers réalisées par la Société pour le compte des seuls associés de la Société soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ;

2°/ autorise, en conséquence, afin de garantir l'égalité entre les associés, le Liquidateur à déterminer la quote-part de chacun des associés dans les résultats de la Société et, le cas échéant, à régulariser la répartition de manière que l'impôt prélevé à la source soit ou non supporté par chaque catégorie d'associés en fonction de la situation fiscale qui lui est propre.

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

Septième 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 L.214-109 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 2019 à :

- **valeur comptable :**
  32 812 723,43 €, soit 124,99 € par part
- **valeur de réalisation :**
  135 649 414,27 €, soit 516,71 € par part
- **valeur de reconstitution :**
  149 948 116,03 €, soit 571,18 € par part.

Huitième résolution
- Approbation des conventions réglementées –

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :
- du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Neuvième résolution
- Fin du mandat de l'expert immobilier – Absence de désignation -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :
- du rapport du Liquidateur,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels,

1°/ prend acte de la fin du mandat de l'expert immobilier à l'issue de la présente Assemblée ;

2°/ décide de ne pas désigner pour une nouvelle période un expert immobilier et ce, en raison de l'état d'avancement de la procédure de liquidation des actifs de la Société.

Dixième 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.

FIDUCIAL – Direction de la Communication – © Photo : tous droits réservés - ISSN : 2605-7859.



FIDUCIAL
GÉRANCE

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