



FIDUCIAL
GÉRANCE

Logipierre 1

Rapport Annuel 2016



LOGIPIERRE 1

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

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

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

Assemblée Générale Ordinaire du 26 juin 2017

Exercice 2016

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

Société de Gestion

FIDUCIAL Gérance

Société anonyme au capital de 20 360 000 €
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE
612 011 668 RCS NANTERRE
Société de Gestion de Portefeuille de FIA agréée au titre de la Directive 2011/61/UE
Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014

Tél. 01 49 07 86 80 - e-mail : gestion.associes.scp@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 - SOCIÉTÉ ANONYME D'ASSURANCES VIE ET DE CAPITALISATION en abrégé AVIVA VIE,
Présidente, représentée par Benoît POZZO di BORGO,
Gérard ADDA, Vice-Président
Jean-Luc ALEXANDRE
Pierre-Yves BOULVERT
BRUNEL FONCIÈRE, représentée par Michel PRATOUCY
Jean-Pierre OEUVRAND
PER, représentée par Jean-Marie PICHARD
Albert SCHMITT
ASSURANCES DU CRÉDIT MUTUEL VIE SA - Sigle ACM-VIE, représentée par Olivier CHARDONNET
VALORIM PARTICIPATIONS, représentée par Edith BOISSERON

Commissaire aux Comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

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

Expert immobilier

DTZ VALUATION France

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

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS

La SCPI en un clin d'œil

Chiffres-clés au 31/12/2016

Capitalisation	133 887 750 €
Nombre de parts	262 525
Nombre d'associés	2 726
Valeur nominale de la part	200,00 €
Valeur de réalisation par part	532,80 €
Valeur de reconstitution par part	589,26 €
Prix d'achat ⁽¹⁾ au 31 décembre 2016	510,00 €
Prix de vente ⁽¹⁾ au 31 décembre 2016	469,61 €
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 31/12/2016

Nombre d'immeubles	21
Valeur vénale hors droits	139 800 000 €
Taux d'occupation financier annuel	92,9 %
Loyers quittancés HT	5 588 472 €

Compte de résultat 2016 en € par part

Revenus locatifs	21,29 €	Charges non récupérables	7,70 €
		Charges d'exploitation	4,93 €
		Charges financières	0,00 €
Produits financiers	0,05 €	Résultat net	8,83 €
Résultat exceptionnel	0,12 €		

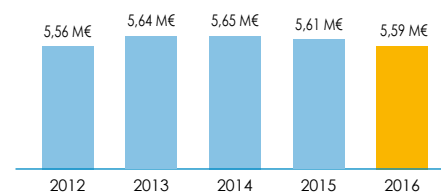
LOGIPIERRE 1

Catégorie	Immobilier résidentiel
Date de création	27/11/1978
Dividendes versés en 2016	8,80 € / part
TRI 10 ans 2016 ⁽²⁾	13,51 %
Taux DVM 2016 ⁽³⁾	3,01 %

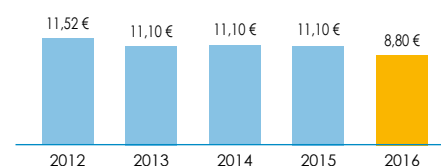
⁽²⁾ Source FIDUCIAL Gérance

⁽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.

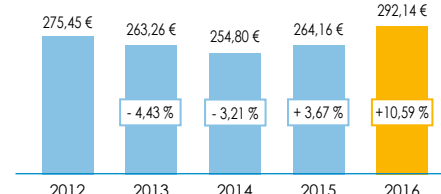
Loyers quittancés (en M€)



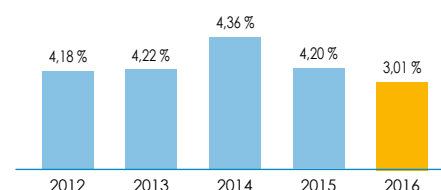
Évolution du dividende (en €/part)



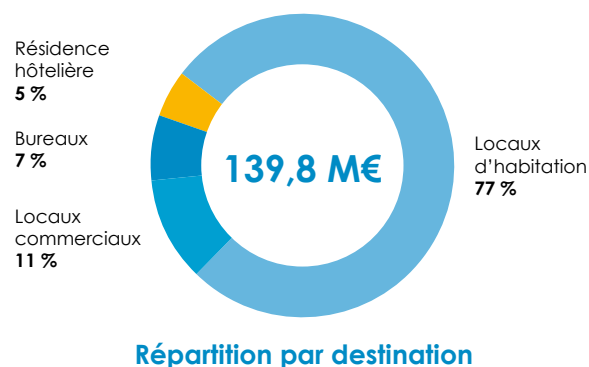
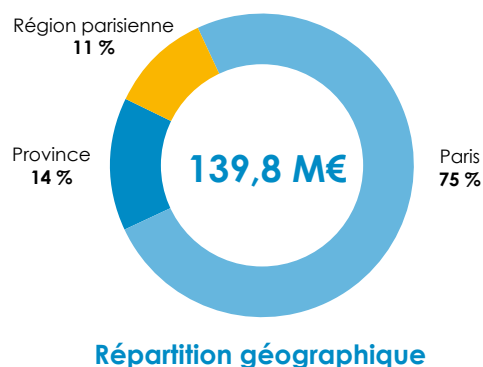
Variation du prix moyen acquéreur (en €/part)



Évolution du taux DVM



Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2016



Sommaire

Les SCPI et le marché immobilier en 2016	page 5
Rapport de la Société de Gestion	page 6
Rapport du Conseil de Surveillance	page 13
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion	page 14
Composition du patrimoine au 31 décembre 2016	page 17
Présentation des comptes annuels	page 18
Annexe aux comptes annuels	page 22
Rapports des Commissaires aux Comptes	page 28
Texte des résolutions	page 30



© Photo : Christophe Audebert

14 rue de Castiglione
à PARIS 1^{er}

Les SCPI en 2016

En 2016, avec un total de 5,56 Md€ (+30 % par rapport à l'exercice 2015), les SCPI ont atteint un nouveau record historique. Cette attractivité remarquable peut être mise en perspective avec le rythme de la collecte observé de 2010 à 2014 qui était compris entre 2,46 et 2,93 Md€.

Le marché des SCPI voit s'amplifier une dynamique en place depuis plusieurs années avec des progressions à deux chiffres : dans un environnement économique peu porteur marqué par une volatilité élevée sur les marchés de capitaux (actions, obligations, monétaires...) qui affichent des rendements en baisse, les épargnants français se tournent de plus en plus vers la pierre-papier. Avec les OPCI Grand Public, les SCPI profitent pleinement de cet afflux de liquidités pour s'affirmer comme un acteur incontournable dans l'épargne des Français.

Ce mouvement est loin d'être terminé d'autant que les SCPI procurent une rentabilité courante nettement supérieure aux autres produits d'épargne classiques et sont de plus en plus référencées dans les contrats d'assurance-vie.

Avec un rendement annuel moyen qui devrait s'établir à 4,68 % contre 4,85 % en 2015, la SCPI surclasse les placements plombés par des taux d'intérêts anémiés.

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 2016

Le bilan 2016 des marchés résidentiels peut être considéré comme très positif.

Les volumes de ventes dans l'ancien ont augmenté d'environ 10 % par rapport à 2015, atteignant, voire dépassant, le niveau historique du milieu des années 2000. Les prix poursuivent leur remontée après une décrue de quelques années. La tendance semble d'ailleurs s'accélérer au 1^{er} trimestre 2017 dans les marchés les plus profonds comme Paris ou Lyon.

La demande reste d'un bon niveau, toujours soutenue par une forte production de crédit (221 Md€, au plus haut depuis plus de 10 ans) et par les conditions financières, qui restent très attractives malgré une légère remontée des taux depuis le 4^{ème} trimestre 2016. L'anticipation d'un

durcissement des taux dans un avenir proche peut en outre soutenir la demande à court terme.

Le marché du neuf a poursuivi sa reprise, tant dans la production de logements (autorisations +15 %, mises en chantier +10 %) que dans le rythme des ventes et la résorption des stocks.

Par ailleurs, le marché locatif reste solide, avec un niveau de loyers en légère hausse.

Enfin, fait nouveau, on assiste à un retour des investisseurs institutionnels sur cette classe d'actifs, jugée résiliente et liquide, et ce en dépit des incertitudes politiques liées au contexte électoral. ■

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter les résultats de l'exercice 2016 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Dans le présent rapport, nous commencerons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne le marché des parts, le patrimoine, la gestion locative, ainsi que l'examen des comptes et les perspectives d'avenir.

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

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

Nous attirons votre attention sur le fait qu'un groupe d'associés représentant 0,91 % du capital, sur le fondement de l'article R. 214-138 du Code monétaire et financier, a demandé l'inscription d'un (1) projet de résolution à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale (résolution n°10). Celle-ci portant sur l'élection d'un onzième membre au Conseil de Surveillance et de la désignation de Monsieur Christophe REYNAUD en ladite qualité. ■

Évolution du capital

Au 31 décembre 2016, le capital s'élève à 52 505 000 € et est composé de 262 525 parts.

	Prix d'exécution ^(*)	Prix acheteur ^{(*) (**)}	Nombre de parts échangées
1 ^{er} trimestre 2016	250,37 €	271,90 €	474
2 ^{ème} trimestre 2016	251,62 €	273,26 €	673
3 ^{ème} trimestre 2016	259,45 €	281,77 €	401
4 ^{ème} trimestre 2016	323,87 €	351,72 €	444
Total année 2016	269,00 €	292,14 €	1 992

^(*) 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 1 992 parts qui ont été échangées au prix d'exécution.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2016, 303 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2016, il n'y avait aucune part en attente de cession.

Marché des parts année 2016

Sur l'ensemble du marché, 2 295 parts ont été échangées (soit 0,87 % du nombre total des parts).

Mutations de parts

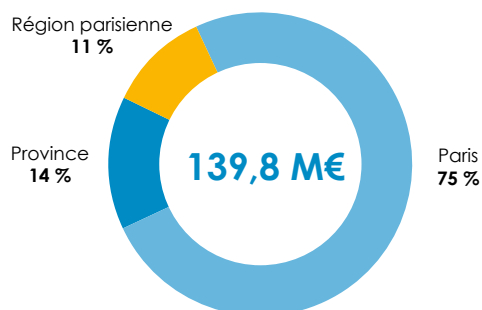
Au cours de l'année 2016, ce sont 5 080 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (111 dossiers représentant 5 035 parts) et de donation (1 dossier représentant 45 parts). Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil. ■

Évolution du patrimoine

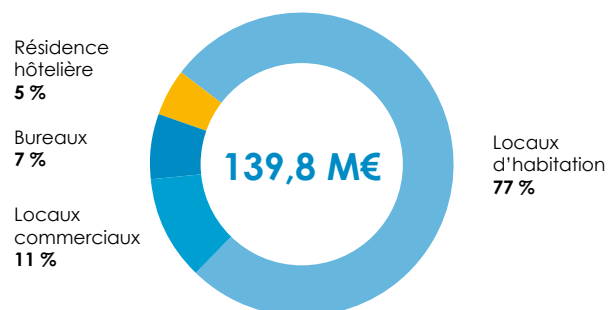
Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2016, le patrimoine immobilier de la SCPI LOGIPIERRE 1 totalise une superficie de 31 437 m² répartis sur 21 immeubles de la façon suivante :

Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2016)



Répartition géographique



Répartition par destination

Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2016 a été arrêtée par votre Société de Gestion sur la base d'une actualisation des valeurs d'expertise réalisée par DTZ VALUATION FRANCE. Cette actualisation a été réalisée

par application de deux (2) méthodes : par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 139 800 000 € hors droits, en hausse de 4,6 % par rapport à l'expertise 2015.

	Bureaux (€)	Locaux commerciaux (€)	Locaux d'habitations (€)	Résidences hôtelières (€)	Divers (€)	Total (€)
Paris	9 743 833	14 319 879	80 366 288	0	161 000	104 591 000
Région parisienne	0	0	15 734 000	0	0	15 734 000
Province	344 995	1 630 790	10 763 215	6 736 000	0	19 475 000
Totaux	10 088 828	15 950 669	106 863 503	6 736 000	161 000	139 800 000

Les principales augmentations de valeurs concernent les immeubles ci-dessous et sont principalement liées à la baisse du taux de capitalisation. Il n'y a pas eu de baisse de valeur significative sur cet exercice.

Les valeurs estimées (139 800 000 €) sont très supérieures aux valeurs comptables (62 785 604 €).

Immeubles	Valeur 2015	Valeur 2016	Variation 2015/2016
Jas de Bouffan - 13100 AIX-EN-PROVENCE	5 690 000 €	6 736 000 €	18,4 %
17 rue Chasseloup Laubat - 75015 PARIS	3 860 000 €	4 302 000 €	11,5 %
59/61 rue Vaneau - 75007 PARIS	8 890 000 €	9 350 000 €	5,2 %
14 rue de Castiglione - 75001 PARIS	35 200 000 €	36 892 000 €	4,8 %
4 rue des Chartreux - 75006 PARIS	10 250 000 €	10 693 000 €	4,3 %

Taux d'occupation financier (TOF)

2016	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
En loyer	93,24 %	92,72 %	92,01 %	93,57 %

(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) 2016 par rapport à 2015

	2015	2016
TOF du 4 ^{ème} trimestre	94,00 %	93,57 %
TOF annuel	93,19 %	92,89 %

La baisse du TOF constatée les 3 premiers trimestres en 2016 est liée au départ de locataires de grandes surfaces d'habitation pour lesquels des travaux ont été réalisés avant remise en location, notamment aux 51 rue de Monceau à Paris 8^{ème} et 59 rue Vaneau à Paris 7^{ème}, ainsi qu'au départ de locataires de plus petites surfaces comme au 17 rue du Champrier à Rueil Malmaison.

Situation locative

Le volume des loyers quittancés est passé de 5 610 760 € HT en 2015 à 5 588 472 € HT en 2016 soit une variation de - 0,40 %.

Etat des vacants

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2016 est de 3 426 m². Ce stock comprend les 1 300 m² de l'immeuble de Nancy qui volontairement reste vacant dans le cadre de l'arbitrage en cours. Les surfaces libérées en 2016 portent sur 3 808 m² et concernent principalement des départs de locataires au 4^{ème} trimestre 2016 notamment sur les immeubles situés à Rouen, à Paris et à Lyon. Le manque à gagner des locaux vacants représente 444 484 € HT sur l'exercice 2016.

Concernant l'immeuble du 19 rue Leboutoux à Paris 17^{ème}, les appartements laissés vacants en 2015 suite aux travaux de remplacement des canalisations de l'ensemble de l'immeuble ont tous été reloués au cours de l'année 2016.

Relocation

La totalité des loyers générés par votre société en 2016 concernant les relocations s'est élevée à un montant de 707 988 € HT et a porté sur une surface globale de 3 553 m², principalement sur les immeubles suivants : Paris, Rueil-Malmaison, Saint-Germain-en-Laye, Rouen et Lyon.

Travaux

Les principaux gros travaux de l'année 2016 s'élèvent à 635 693 € et ont été réalisés sur les immeubles suivants :

Immeubles	Nature des travaux	Montant HT
51 rue Monceau - 75008 PARIS	Réhabilitation d'un appartement de 200 m² situé au 1 ^{er} étage du bâtiment sur cour avec mise en conformité de l'installation électrique et de chauffage.	196 K€
19 rue Leboutoux - 75017 PARIS	Rénovation de l'appartement du rez de chaussée comprenant la création d'un plancher en chêne massif sur lambourde (à la demande de l'expert judiciaire dossier contentieux).	69 K€
17 rue Chasseloup-Laubat - 75015 PARIS	Rénovation de l'ascenseur avec mise aux normes (solde) et rénovation de 5 souches de cheminée.	87 K€
1 ter rue de Navarre - 75005 PARIS	Rénovation d'un appartement avec mise en conformité de l'installation électrique.	29 K€
17 rue du Champrier - 92500 RUEIL-MALMAISON	Ravalement de deux bâtiments quote-part syndic de copropriété, et rénovation de deux appartements.	192 K€
TOTAL		573 K€

Le plan quinquennal des travaux à réaliser fait ressortir pour 2017 des travaux de rénovation des ascenseurs situés au 22 rue de Lyon et au 29 rue Surcouf à Paris, une réfection de la cage d'escalier concernant l'immeuble de la rue Leboutoux à Paris.

Par ailleurs, il sera procédé à la création de trappes de désenfumage en haut des cages d'escalier des immeubles suivants : 22 rue de Lyon, 4 rue des Chartreux et 19 rue Leboutoux à Paris.

Provisions pour créances douteuses

Les actions en recouvrement engagées à l'encontre des locataires défaillant et les retards de paiements ont justifié une dotation annuelle pour créances douteuses de 89 587 €. Cette dotation concerne principalement des locataires sur les immeubles suivants :

■ 14 rue de Castiglione - 75001 Paris	24 912 €
■ 17 rue du Champrier - 92500 Rueil-Malmaison	10 095 €
■ 17 rue Chasseloup Laubat - 75015 Paris	8 760 €
■ 59 rue Vaneau - 75007 Paris	6 792 €

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

En contrepartie, votre SCPI a récupéré 127 463 € de créances provisionnées sur exercices antérieurs et a passé en perte 26 236 €. Ce qui fait que les dotations nettes aux créances douteuses en 2016 ressortent en positif de 11 639 €. ■

Compte de résultat au 31 décembre 2016

Le résultat net de l'exercice s'établit à 2 317 464 € au 31/12/2016 et s'inscrit en baisse de 11,6 % par rapport à l'exercice précédent, compte tenu principalement d'une augmentation des charges immobilières et des charges d'exploitation, malgré l'évolution favorable du provisionnement des créances douteuses.

Les loyers quittancés s'élèvent à 5 588 472 €, à un niveau très légèrement inférieur à 2015 (-0,4 %). En revanche, les charges immobilières progressent fortement sous l'effet notamment d'une augmentation des charges d'entretien courant et des travaux pendant l'année :

- les grosses réparations, dont les charges de l'exercice sont couvertes par une reprise de provisions à due concurrence, se sont élevées à 635 694 €, en hausse de 1,5 %, tandis que la dotation annuelle de l'exercice destinée à couvrir les travaux futurs représente un montant équivalent à 10 % des loyers annuels.
- les travaux d'entretien courant à 1 018 774 € enregistrent une hausse de 148 468 €.

La hausse de ces deux postes s'accompagne d'une forte hausse des autres charges immobilières courantes non récupérables qui augmentent de 332 935 €, à 1 010 639 €.

Les charges d'exploitation, hors dotations sur provisions, s'élèvent à 749 937 € contre 686 845 €. Cette progression est néanmoins plus que compensée par l'évolution très favorable des encaissements de loyers sur l'exercice : l'effet net sur le compte de résultat de la dotation aux provisions pour dépréciation des créances douteuses, après prise en compte des reprises et des pertes sur créances irrécouvrables, représente un produit net de 11 639 € contre une charge nette de 145 715 € l'an passé.

Afin de préserver le report à nouveau, utilisé au cours des années précédentes pour maintenir un dividende à 11,10 € par part malgré une érosion régulière du résultat (liée aux grosses réparations et travaux d'entretien courant réalisés sur le patrimoine de votre SCPI), le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, a été calé sur un niveau très proche du résultat net par part de l'exercice, soit 8,80 € par part. ■



© Photo : Christophe Audébert

17, rue du Champrier
à Rueil Malmaison (92500)

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, 13 collaborateurs ont été identifiés, pour l'exercice 2015-2016, comme preneurs de risque.

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

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

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

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

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an et s'est tenu le 28 février 2017.

Le montant total des rémunérations brutes (fixes et variables) versées par FIDUCIAL Gérance pour l'exercice 2015-2016 a représenté 2,461 millions d'euros pour un effectif moyen de 58 ETP au 30 septembre 2016.

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

Organisation et contrôle

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 :

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

1.2. Les principes d'organisation

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

- l'exhaustivité du contrôle interne : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités comme celles confiées aux délégataires. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue annuellement ;
- la responsabilité des opérationnels : une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles. En effet, chaque responsable a, à son

niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;

- la séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes :
 - la production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité) déléguée au service Comptabilité Branche Réglementée de FIDUCIAL Staffing, une entité du Groupe FIDUCIAL, et mise en place de façon progressive depuis l'arrêté du 31 décembre 2014 ;
 - la préparation des règlements aux associés et des encaissements par une cellule dédiée et indépendante au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;
 - la séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;
- la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures ont fait l'objet d'une actualisation au cours du deuxième semestre 2015 et sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen de l'Intranet et du réseau partagé ;
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1^{er} niveau et 2^{ème} niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3^{ème} 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 contrôle interne

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

1.4. Les acteurs du dispositif de contrôle interne

1.4.1. Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

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

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

Le contrôle permanent de 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 ;
- l'Éthique professionnelle.

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

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

En complément, FIDUCIAL Gérance a mis en place les procédures adéquates pour identifier, mesurer et

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

1.4.2. Les acteurs du contrôle périodique

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3^{ème} niveau) sont exercés de manière indépendante par la Direction de l'Audit 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.

Votre Conseil de Surveillance est désormais composé de douze (12) membres, conformément aux dispositions statutaires mises en applications de l'Assemblée Générale Mixte du 16 juin 2015.

2.2. Par les commissaires aux comptes

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

2.3. Par le depositaire

L'Assemblée Générale Mixte du 12 juin 2014 a ratifié la désignation de CACEIS BANK FRANCE en qualité de depositaire de votre SCPI à la suite de l'adoption de la Directive dite « AIFM » 2011/61/UE du 08 juin 2011. Les missions du depositaire 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). ■

Perspectives d'avenir

Au regard de l'évolution des revenus locatifs nets de la Société et de la faiblesse des échanges sur le marché des parts qui ne permet pas de donner une valeur représentative du patrimoine de la Société, votre Société de Gestion, en concertation avec votre Conseil de Surveillance, a initié une étude sur la stratégie future à adopter par votre SCPI.

A ce stade de l'étude, parmi les différentes hypothèses évoquées, il apparaît que deux orientations majeures ressortent :

- Le développement de la SCPI en la faisant évoluer vers un produit de placement en logement prime, produit prisé

par les investisseurs souhaitant un produit sécurisé dans la pierre sans les inconvénients de la gestion locative. Ce développement serait accompagné d'augmentation de capital progressive et régulière avec une proposition de passage en capital variable,

- La dissolution anticipée de votre SCPI, laquelle nécessiterait préalablement une révision des statuts de la Société.

Au terme de cette étude, les associés seront consultés en Assemblée Générale Extraordinaire afin de se prononcer sur la stratégie à adopter.

Assemblée Générale

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

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2016,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions.

La Société de Gestion précise qu'aucun mandat de membres du Conseil de Surveillance n'arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.

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

- au montant des emprunts qu'elle pourra contracter pour le compte de la SCPI. Nous vous indiquons qu'en 2016, aucun emprunt n'a été souscrit pour le compte de la SCPI et vous proposons de fixer la limite des emprunts à 25 % de la capitalisation de la Société arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée,
- à l'attribution de jetons de présence et au remboursement de frais aux membres du Conseil de Surveillance.

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

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

En outre, comme précédemment indiqué, un groupe d'associés, sur le fondement de l'article R 214-138 du Code monétaire et financier, a présenté une résolution portant sur l'ouverture d'un poste supplémentaire au sein du Conseil de Surveillance.

Sur le fondement de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, votre Société de Gestion, devant observer une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du Conseil de Surveillance, ne peut émettre aucune observation par rapport à cette résolution.

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

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

La Société de Gestion
FIDUCIAL Gérance

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Les membres du Conseil de Surveillance ont été tenus informés par la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance, de la vie de votre 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 produits locatifs de l'exercice 2016 ont atteint 5 588 472 € contre 5 610 760 € en 2015.
- Le bénéfice de l'exercice 2016 est de 2 317 464 € contre 2 620 268 € en 2015.
- Le taux d'occupation financier est passé de 93,24 % au 1^{er} trimestre 2016 à 93,57 % au 4^{ème} trimestre 2016.
- Marché secondaire : 1 992 parts ont été échangées au prix d'exécution.
- Transactions hors marché : 303 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.
- Le dividende de l'année 2016 est de 8,80 € proche du résultat comptable afin de maintenir le report à nouveau, le dividende 2015 n'ayant été conservé à 11,10 € qu'avec un prélèvement important sur le report à nouveau.

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

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

Comme indiqué par la Société de Gestion dans son rapport, une étude sur la stratégie future à adopter par votre SCPI a été initiée en concertation avec votre Conseil de Surveillance. Cette étude va être approfondie sur la base des deux orientations majeures identifiées, à savoir : développement ou dissolution anticipée avec liquidation

et ce, de manière à vous permettre de vous prononcer en toute connaissance de cause sur la stratégie à adopter.

En application de l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier, les membres du Conseil de Surveillance approuvent la commission de gestion de 10% hors taxes des recettes et des produits financiers encaissés hors taxes versée par votre Société à FIDUCIAL Gérance. Au titre de l'exercice 2016, cette commission s'élève à 560 588,59 € hors taxes.

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

Nous vous précisons qu'aucun mandat de membre de Conseil de Surveillance n'arrive à échéance à l'issue des délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.

Nous attirons votre attention sur le fait qu'un groupe d'associés représentant 0,91 % du capital social de la SCPI, sur le fondement de l'article R 214-138 du Code Monétaire et Financier, a déposé une résolution tendant à l'ouverture d'un onzième poste au sein du Conseil de Surveillance et à la désignation de Monsieur Christophe REYNAUD en qualité de onzième membre dudit Conseil. Nous vous indiquons que votre Conseil de Surveillance soutient le dépôt de cette résolution.

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.

Le Président
AVIVA-VIE
Monsieur Benoît POZZO di BORGO

Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion

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

Tableau 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	6,97 %	10,24 %	57,48 %	0,00 %	0,12 %	74,81 %
Région parisienne	0,00 %	0,00 %	11,25 %	0,00 %	0,00 %	11,25 %
Province	0,25 %	1,17 %	7,70 %	4,82 %	0,00 %	13,94 %
Totaux	7,22 %	11,41 %	76,43 %	4,82 %	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⁾
2012	52 505 000 €	Néant	262 525	2 852	Néant	284,00 €
2013	52 505 000 €	Néant	262 525	2 830	Néant	255,50 €
2014	52 505 000 €	Néant	262 525	2 783	Néant	255,00 €
2015	52 505 000 €	Néant	262 525	2 748	Néant	272,00 €
2016	52 505 000 €	Néant	262 525	2 726	Néant	510,00 €

⁽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
2012	3 836	1,46 %	905	N. S.	25 514,46 €
2013	2 699	1,03 %	1 726	N. S.	19 175,90 €
2014	2 552	0,97 %	853	N. S.	17 957,44 €
2015	3 809	1,45 %	0	N. S.	25 964,51 €
2016	2 295	0,87 %	0	N. S.	16 027,60 €

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2012	2013	2014	2015	2016
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	11,52 €	11,10 €	11,10 €	11,10 €	8,80 €
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	245,00 €	261,54 €	235,29 €	234,81 €	250,46 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	4,70 %	4,24 %	4,72 %	4,73 %	3,51 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année	275,45 €	263,26 €	254,80 €	264,16 €	292,14 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM ⁽²⁾	4,18 %	4,22 %	4,36 %	4,20 %	3,01 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	5,24 €	5,59 €	5,48 €	4,93 €	3,81 €

⁽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 (HT)

	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	21,17	96,00 %	21,48	99,59 %	21,51	99,31 %	21,37	99,76 %	21,29	99,62 %
Produits financiers ⁽¹⁾	0,04	0,18 %	0,03	0,12 %	0,03	0,16 %	0,03	0,14 %	0,05	0,22 %
Produits divers	0,84	3,82 %	0,06	0,28 %	0,12	0,53 %	0,02	0,11 %	0,03	0,15 %
Total	22,05	100,00 %	21,57	100,00 %	21,66	100,00 %	21,42	100,00 %	21,37	100,00 %
Charges ⁽²⁾										
Commission de gestion	2,48	11,24 %	2,47	11,45 %	2,37	10,95 %	2,28	10,62 %	2,40	11,24 %
Autres frais de gestion	0,20	0,91 %	0,18	0,82 %	0,26	1,18 %	0,34	1,59 %	0,46	2,13 %
Entretien du patrimoine	3,18	14,40 %	4,27	19,81 %	5,12	23,64 %	5,70	26,61 %	6,30	29,49 %
Charges financières										
Charges locatives non récupérables	2,76	12,51 %	2,87	13,29 %	3,04	14,03 %	2,58	12,05 %	3,85	18,02 %
Sous-total charges externes	8,61	39,05 %	9,79	45,37 %	10,78	49,79 %	10,90	50,87 %	13,01	60,88 %
Amortissements nets ⁽³⁾										
Patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Provisions nettes ⁽³⁾										
Pour travaux	1,32	6,00 %	0,19	0,86 %	-0,17	-0,77 %	0,08	0,36 %	-0,29	-1,37 %
Autres	0,25	1,14 %	0,61	2,82 %	0,49	2,26 %	0,56	2,59 %	-0,06	-0,27 %
Sous-total charges internes	1,58	7,14 %	0,79	3,68 %	0,32	1,49 %	0,63	2,95 %	-0,35	-1,64 %
Total	10,19	46,20 %	10,58	49,05 %	11,11	51,28 %	11,53	53,83 %	12,66	59,24 %
Résultat courant	11,87	53,80 %	10,99	50,95 %	10,55	48,72 %	9,89	46,17 %	8,71	40,76 %
Résultat exceptionnel	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,09	0,41 %	0,12	0,55 %
Variation report à nouveau et réserves	0,35	1,57 %	-0,11	-0,51 %	-0,55	-2,53 %	-1,12	-10,45 %	0,03	0,13 %
Revenus distribués ⁽²⁾	11,52	52,24 %	11,10	51,46 %	11,10	51,25 %	11,10	57,03 %	8,80	41,18 %

⁽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 01/01/2016 (*)	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016
Fonds collectés	62 268 551 €		62 268 551 €
+ Réserves sur produits de cession d'immeubles réinvesties	2 228 358 €		2 228 358 €
- Frais d'acquisition (non récupérables)	2 996 562 €		2 996 562 €
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	399 889 €		399 889 €
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés	67 583 696 €	23 119 €	67 606 815 €
+/- Plus-values réalisées sur cessions d'actif	- 809 933 €	0	- 809 933 €
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion	114 465 €		114 465 €
Sommes restant à investir	- 1 414 512 €	- 23 119 €	- 1 437 631 €

* Depuis l'origine de la Société



51 rue de Monceau
à Paris 8^{ème}

Composition du patrimoine au 31 décembre 2016

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	12 793 065	394 302	499 285	13 686 652
33/35 rue Schnapper - 78100 ST GERMAIN EN LAYE	29/01/1979	974	Habitation	702 720	15 569	124 063	842 352
22 rue de Lyon - 75012 PARIS	30/08/1979	1 660	Habitation / Commerce	2 226 091	115 077	221 604	2 562 773
4 rue des Chartreux - 75006 PARIS	21/05/1980	1 319	Habitation	3 075 655	128 836	262 338	3 466 829
19 rue Leboutoux - 75017 PARIS	29/05/1980	816	Habitation / Commerce	1 454 309	45 380	130 277	1 629 965
48 rue Ybry - 92200 NEUILLY SUR SEINE	29/05/1980	624	Habitation	1 429 215	36 398	201 315	1 666 928
17 rue Chasseloup Laubat - 75015 PARIS	16/06/1980	735	Habitation / Commerce	1 310 332	94 706	113 063	1 518 101
1 ter rue de Navarre - 75005 PARIS	17/09/1980	935	Habitation / Commerce	3 313 266	162 030	265 006	3 740 302
3 rue d'Harcourt - 76000 ROUEN	19/01/1981	2 076	Habitation / Commerce	1 651 023	25 169	264 667	1 940 860
2 rue de Fontenelle - 76000 ROUEN	19/01/1981	1 183	Habitation / Commerce	2 950 741	29 450	377 039	3 357 229
59/61 rue Vaneau - 75007 PARIS	15/04/1981	1 100	Habitation / Commerce	3 363 528	152 112	225 911	3 741 551
60 quai du Havre - 76000 ROUEN	24/06/1981	932	Habitation / Commerce	1 765 103	55 300	184 389	2 004 792
3 place du Griffon - 69001 LYON	04/08/1981	2 285	Habitation / Bureau / Commerce	2 448 139	31 942	204 094	2 684 176
60 quai du Havre Bat. F - 76000 ROUEN	28/04/1981	1 224	Habitation	2 238 253	17 470	387 681	2 643 404
51 rue de Monceau - 75008 PARIS	01/01/1997	1 668	Habitation	7 012 655	0	0	7 012 655
Jas de Bouffan - 13100 AIX EN PROVENCE	01/01/1997	3 303	Résidence Touristique	3 811 225	0	0	3 811 225
56 rue de Monceau - 75008 PARIS	01/01/1997	0	Parking	91 469	0	0	91 469
29 rue Surcouf - 75007 PARIS	01/01/1997	967	Habitation / Commerce	3 811 225	0	0	3 811 225
17 rue du Champrier - 92500 RUEIL-MALMAISON	01/01/1997	3 700	Habitation	5 945 728	0	19 724	5 965 452
47 rue St Dizier - 54000 NANCY	01/01/1997	1 285	Habitation	1 295 817	0	0	1 295 817
Les Hameaux de l'Ermite - 83400 HYERES	01/01/1997	100	Habitation	96 043	0	0	96 043
Totaux		31 437		62 785 604	1 303 741	3 480 456	67 569 801

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2016		31/12/2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	+ 62 785 603,87 €	+ 139 800 000,00 €	+ 62 762 484,87 €	+ 133 650 000,00 €
Immobilisations en cours				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 507 103,16 €		- 583 949,54 €	
Autres provisions pour risques et charges				
Total I	62 278 500,71 €	139 800 000,00 €	62 178 535,33 €	133 650 000,00 €
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 842 147,18 €	+ 842 147,18 €	+ 1 088 003,93 €	+ 1 088 003,93 €
Autres créances	+ 60 183,58 €	+ 60 183,58 €	+ 97 812,10 €	+ 97 812,10 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 608 218,73 €	- 608 218,73 €	- 649 360,23 €	- 649 360,23 €
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+ 1 900 647,78 €	+ 1 900 647,78 €	+ 2 303 917,56 €	+ 2 303 917,56 €
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 429 092,96 €	+ 429 092,96 €	+ 306 303,73 €	+ 306 303,73 €
Provisions générales pour risques et charges				
Provisions pour Litiges et risques				
Dettes				
Dettes financières	- 771 648,71 €	- 771 648,71 €	- 770 101,72 €	- 770 101,72 €
Dettes d'exploitation	- 125 129,64 €	- 125 129,64 €	- 241 859,19 €	- 241 859,19 €
Dettes diverses	- 770 375,07 €	- 770 375,07 €	- 485 733,88 €	- 485 733,88 €
Dettes diverses/Distribution	- 883 158,10 €	- 883 158,10 €	- 1 482 719,74 €	- 1 482 719,74 €
Total II	73 541,25 €	73 541,25 €	166 262,56 €	166 262,56 €
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
Total III				
Capitaux propres comptables	62 352 041,96 €		62 344 797,89 €	
Valeur estimée du patrimoine *	139 873 541,25 €		133 816 262,56 €	

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

Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2016
Capital				
Capital souscrit	52 505 000,00 €			52 505 000,00 €
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	7 785 332,55 €			7 785 332,55 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-2 221 892,85 €			-2 221 892,85 €
Primes de Fusion				
Primes de Fusion	3 754 197,61 €			3 754 197,61 €
Prélèvement sur prime de Fusion				
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Ecart sur remboursement de parts	-175 849,66 €			-175 849,66 €
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable	506 710,04 €			506 710,04 €
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	-809 932,80 €			-809 932,80 €
Réserves				
Report à nouveau	1 294 992,55 €	-293 759,55 €		1 001 233,00 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	2 620 267,95 €	-2 620 267,95 €		
Résultat de l'exercice N			2 317 464,07 €	2 317 464,07 €
Acomptes sur distribution N-1	-2 914 027,50 €	2 914 027,50 €		
Acomptes sur distribution N			-2 310 220,00 €	-2 310 220,00 €
Acomptes sur liquidation				
Total général	62 344 797,89 €		7 244,07 €	62 352 041,96 €

Compte de résultat

Charges (Hors Taxes)	Au 31/12/16	Au 31/12/15
Charges ayant leur contrepartie en produits	806 678,76 €	950 609,26 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Grosses réparations couvertes par provisions	635 693,60 €	626 491,39 €
Travaux d'entretien	1 018 773,54 €	870 305,55 €
Autres charges Immobilières	1 010 639,11 €	677 703,77 €
Total charges immobilières	3 471 785,01 €	3 125 109,97 €
Rémunération de la Société de Gestion	560 588,59 €	523 934,36 €
TVA NR sur Rémunération de la Société de Gestion	69 717,76 €	73 365,27 €
Honoraires de souscription		
Frais d'acquisitions		
Frais sur ventes		
Frais de fusion		
Diverses charges d'exploitation	119 630,40 €	89 545,65 €
Pertes sur créances irrécouvrables	26 236,56 €	287 995,81 €
Dotation aux amortissements et provisions		
Amortissements d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	89 587,94 €	231 292,34 €
Provisions pour grosses réparations	558 847,22 €	646 932,50 €
Autres provisions d'exploitation		
Total charges d'exploitation	1 424 608,47 €	1 853 065,93 €
Charges financières		
Total charges financières		
Charges exceptionnelles	15 089,15 €	42 782,44 €
Total charges exceptionnelles	15 089,15 €	42 782,44 €
Résultat de l'exercice	2 317 464,07 €	2 620 267,95 €
Total général	7 228 946,70 €	7 641 226,29 €

Produits (Hors Taxes)	Au 31/12/16	Au 31/12/15
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	5 588 472,17 €	5 610 760,46 €
Charges facturées	806 678,76 €	950 609,26 €
Produits annexes		
Autres produits divers	8 657,26 €	6 078,56 €
Total produits immobiliers	6 403 808,19 €	6 567 448,28 €
Transferts de charges d'exploitation		
Honoraires de souscription		
Reprises d'amortissements et provisions		
Amortissements d'exploitation		
Provisions créances douteuses	127 463,50 €	373 572,98 €
Provisions grosses réparations	635 693,60 €	626 491,39 €
Autres provisions d'exploitation	3 265,94 €	
Total produits d'exploitation	766 423,04 €	1 000 064,37 €
Produits financiers	12 619,74 €	7 613,69 €
Total produits financiers	12 619,74 €	7 613,69 €
Produits exceptionnels	46 095,73 €	66 099,95 €
Total produits exceptionnels	46 095,73 €	66 099,95 €
Total général	7 228 946,70 €	7 641 226,29 €

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	3 607 083	10 088 828	3 600 977	9 617 611
Locaux commerciaux	7 104 717	15 950 669	7 098 809	15 271 693
Résidences de tourisme	3 811 225	6 736 000	3 811 225	5 690 000
Habitations	48 171 109	106 863 503	48 160 004	102 920 696
Parkings	91 469	161 000	91 469	150 000
Total	62 785 604	139 800 000	62 762 485	133 650 000
Immobilisations en cours				
Bureaux				
Locaux commerciaux				
Résidences de tourisme				
Habitations				
Parkings				
Total général	62 785 604	139 800 000	62 762 485	133 650 000

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Désignation des immeubles	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
19 rue Lebouteux - 75017 PARIS	1 454 309		1 454 309	
4 rue des Chartreux - 75006 PARIS	3 075 655		3 075 655	
17 rue Chasseloup Laubat - 75015 PARIS	1 310 332		1 310 332	
14 rue de Castiglione - 75001 PARIS	12 793 065		12 769 946	
1 ter rue de Navarre - 75005 PARIS	3 313 266		3 313 266	
29 rue Surcouf - 75007 PARIS	3 811 225		3 811 225	
59/61 Rue Vaneau - 75007 PARIS	3 363 528		3 363 528	
56 rue de Monceau - 75008 PARIS	91 469		91 469	
22 Rue de Lyon - 75012 PARIS	2 226 091		2 226 091	
51 rue de Monceau - 75008 PARIS	7 012 655		7 012 655	
Total Paris	38 451 596	104 591 000	38 428 477	100 300 000
17 rue du Champrier - 92500 RUEIL-MALMAISON	5 945 728		5 945 728	
33/35 rue Schnapper - 78100 ST GERMAIN EN LAYE	702 720		702 720	
48 rue Ybry - 92200 NEUILLY SUR SEINE	1 429 215		1 429 215	
Total région parisienne	8 077 663	15 734 000	8 077 663	15 400 000
3, Place du Griffon - LYON	2 448 139		2 448 139	
Les Hameaux de l'Ermitage - HYERES	96 043		96 043	
47 rue St Dizier - NANCY	1 295 817		1 295 817	
60, quai du Havre Bat. F - ROUEN	2 238 253		2 238 253	
60, quai du Havre - ROUEN	1 765 103		1 765 103	
3, rue d'Harcourt - ROUEN	1 651 023		1 651 023	
2, rue de Fontenelle - ROUEN	2 950 741		2 950 741	
Jas de Bouffan - AIX EN PROVENCE	3 811 225		3 811 225	
Total province	16 256 345	19 475 000	16 256 345	17 950 000
Total général	62 785 604	139 800 000	62 762 485	133 650 000

Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels 2016, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n° 99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999.

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

Les éléments inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'« Etat du patrimoine » sont présentés au coût historique. La valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs sont présentées, à titre d'information, dans la colonne « valeurs estimées ».

L'évaluation des immeubles est arrêtée par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des actifs immobiliers réalisée par DTZ Valuation France, expert immobilier indépendant. La méthodologie suivie par ce dernier consiste à déterminer la valeur des biens en établissant une moyenne entre la

valeur de rendement et la valeur par comparaison. Une expertise complète est réalisée pour chaque bien tous les cinq ans. Une actualisation intervient les autres années, sans visite systématique des biens.

Vous trouverez dans le « Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2016 », la valeur vénale globale des immeubles, par nature, établie par la Société DTZ Valuation France.

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. Elles sont calculées sur les créances en fonction de l'appréciation de ce risque, selon leur antériorité.

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

Compte tenu du plan de travaux à venir, et de la composition de votre patrimoine de votre SCPI majoritairement résidentiel, une dotation équivalente à 10 % des loyers quittancés a été provisionnée en 2016.

Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres

Immobilisations locatives

	Valeurs brutes au 01/01/2016	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2016
Terrains et constructions locatives	62 663 084,87 €			62 663 084,87 €
Amodiations				
Agencements, aménagements sur construction	99 400,00 €	23 119,00 €		122 519,00 €
Immobilisations en cours				
Total	62 762 484,87 €	23 119,00 €		62 785 603,87 €

Les aménagements sur construction concernent les travaux de réhabilitation d'un appartement dans le lot 14 rue de Castiglione à PARIS.

État des provisions

	Cumulées au 01/01/2016	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2016
Provisions pour grosses réparations	583 949,54 €	558 847,22 €	635 693,60 €	507 103,16 €
Provisions pour créances douteuses	649 360,23 €	89 587,94 €	130 729,44 €	608 218,73 €
Total	1 233 309,77 €	648 435,16 €	766 423,04 €	1 115 321,89 €

■ Sur la base du plan de travaux actualisé, une dotation à la PGR au taux de 10 % des loyers quittancés a été dotée au titre de l'exercice 2016.

■ Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent à des travaux réalisés dans six immeubles dont principalement « rue de Monceau - Paris » pour 196 770,20 €, « rue de Chasseloup - Paris » pour 85 876,20 € et « Rueil » pour 191 465,40 €.

■ Les dotations aux provisions pour créances douteuses sur l'exercice 2016 concernent principalement des locataires des immeubles Paris-Castiglione, Rueil, Aix en Provence et Chasseloup.

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

Affectation du résultat 2015

Report à nouveau antérieur	1 294 992,55 €
Résultat de l'exercice 2015	2 620 267,95 €
Dividendes versés aux associés	2 914 027,50 €
Report à nouveau	1 001 233,00 €
Total	3 915 260,50 €

Cette affectation a été effectuée en conformité avec la quatrième résolution de l'Assemblée Générale du 15 Juin 2016.

État des créances

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Créances locatives	842 147,18 €	842 147,18 €	
Créances fiscales	13 167,76 €	13 167,76 €	
Débiteurs divers	47 015,82 €	22 509,10 €	24 506,72 €
Total	902 330,76 €	877 824,04 €	24 506,72 €

■ Les créances locatives représentent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 631 678,88 €, ainsi que les créances pour charges locatives à recevoir à hauteur de 210 468,30 €.

■ Les créances fiscales correspondent à la TVA sur les provisions de factures non parvenues pour 10 734,33 € et au crédit de TVA de 1 737 € de décembre 2016.

■ Le poste « débiteurs divers à moins

d'un an » est constitué du solde auprès du gérant extérieur de l'immeuble « Lyon Griffon » à hauteur de 22 509,10 €. Le montant à plus d'un an correspond aux fonds de roulement versés aux syndicats pour 24 506,72 €.

État des dettes

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Dépôts de garantie des locataires	771 648,71 €		771 648,71 €
Locataires, avance sur charges	77 312,82 €	77 312,82 €	
Dettes fiscales	56 851,84 €	56 851,84 €	
Associés solde sur distribution	883 158,10 €	883 158,10 €	
Créditeurs divers	761 340,05 €	761 340,05 €	
Total	2 550 311,52 €	1 778 662,81 €	771 648,71 €

- Les locataires créditeurs représentent des charges à reverser après leur reddition.
- Le solde sur distribution correspond à l'acompte sur dividende du 2^{ème} semestre 2016 versé en Janvier 2017.
- Le poste « créditeurs divers » inclut :
 - les sommes qui n'ont pas pu être versées aux associés (décès, changement de coordonnées bancaires, ...) pour 309 929,72 €
 - les montants dus aux associés du marché secondaire pour 298 070,73 € et,
 - les dettes fournisseurs pour 47 816,82 €.

Délai de paiement des fournisseurs

Concernant les délais de paiement des fournisseurs (articles L 441-6-1 et D 441-4 du Code de Commerce), les échéances de paiement au cours des deux derniers exercices écoulés sont les suivantes :

Exercice	Total Dettes fournisseurs	Encours échus	Encours non échus	Dont échéance < ou = à 60 j	Dont échéance > à 60 j
31/12/2015	39 968	-25 027	64 995	64 995	
31/12/2016	14 931	-14 411	29 342	29 342	

Capital

	Valeurs brutes au 01/01/2016	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2016
Capital souscrit	52 505 000,00 €			52 505 000,00 €

- Ce poste est sans changement sur l'exercice.

Plus ou moins values réalisées s/cessions d'immeubles

	Valeurs brutes au 01/01/2016	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2016
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	-809 932,80 €			-809 932,80 €

- Ce poste est sans changement sur l'exercice.

État des engagements

Engagements reçus	185 760,00 €
-------------------	--------------

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

Informations relatives au compte de résultat

Soldes intermédiaires de gestion

Produits de l'exercice

Loyers	5 588 472,17 €	
Charges facturées	806 678,76 €	
Autres produits divers	8 657,26 €	
Production de l'exercice (ou production brute de l'activité immobilière)		6 403 808,19 €

Charges immobilières

Charges ayant leur contrepartie en produits	-806 678,76 €	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-1 018 773,54 €	
Grosses réparations	-635 693,60 €	
Autres charges immobilières	-1 010 639,11 €	
Production nette (ou production nette de l'activité immobilière)		2 932 023,18 €
Charges d'exploitation de la société		-749 936,75 €

Excédent brut d'exploitation

2 182 086,43 €

Pertes sur créances irrécouvrables		-26 236,56 €
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation nettes des reprises		117 987,88 €

Résultat d'exploitation

2 273 837,75 €

Produits financiers	12 619,74 €	
Charges financières		
Résultat net des opérations financières		12 619,74 €

Résultat courant

2 286 457,49 €

Produits exceptionnels	46 095,73 €	
Charges exceptionnelles	-15 089,15 €	
Résultat net des opérations exceptionnelles		31 006,58 €
Résultat net comptable		2 317 464,07 €

Détail du compte de résultat

Charges

Les charges immobilières pour	3 471 785,01 €
comprennent :	
- les charges récupérables auprès des locataires s'élèvent à	806 678,76 €
- les grosses réparations couvertes par des provisions	635 693,60 €
- les travaux d'entretien et de réparation	1 018 773,54 €
- les charges non récupérables	288 722,64 €
- les impôts et taxes	450 958,09 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	116 955,91 €
- les honoraires de relocation	42 334,84 €
- les primes d'assurances	34 078,88 €
- des honoraires divers	77 588,75 €
Les charges d'exploitation de la société	1 424 608,47 €
comprennent :	
La rémunération de gérance comprend	630 306,35 €
- 10 % des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts.	560 588,59 €
- la TVA non récupérable	69 717,76 €
Les autres services extérieurs comprennent :	119 630,40 €
- Les honoraires des commissaires aux comptes	26 724,14 €
- Les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	25 594,37 €
- Les honoraires du dépositaire	28 889,62 €
- La redevance AMF	1 500,00 €
- La rémunération du Conseil de Surveillance	8 000,03 €
- Des honoraires divers	17 253,67 €
- Diverses charges de gestion courante	11 668,57 €
Les pertes sur créances irrécouvrables	26 236,56 €
Les dotations aux provisions sont détaillées au point «état des provisions».	648 435,16 €
Les charges exceptionnelles enregistrent pour	15 089,15 €
- Diverses charges exceptionnelles	15 089,15 €

Produits

Les produits de l'activité immobilière enregistrent pour	6 403 808,19 €
- les loyers de vos immeubles	5 588 472,17 €
- les charges refacturées	806 678,76 €
- des autres produits	8 657,26 €
Les autres produits d'exploitation enregistrent pour	766 423,04 €
- les reprises de provisions pour créances douteuses	127 463,50 €
- les reprises de provisions pour grosses réparations	638 959,54 €
Les produits financiers enregistrent pour	12 619,74 €
- les intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires.	12 619,74 €
Les produits exceptionnels correspondent pour	46 095,73 €
- divers produits exceptionnels	29 446,66 €
- des indemnités d'assurance	16 649,07 €
Au total, les produits atteignent	7 228 946,70 €
contre un total de charges de	4 911 482,63 €
Le solde, soit	2 317 464,07 €
correspond au bénéfice de l'exercice.	

État des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI

	Montant total	Montant par part
Nombre de parts au 31/12/2016 : 262 525		
Placements immobiliers	62 278 500,71 €	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	73 541,25 €	
Valeur comptable	62 352 041,96 €	237,51 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	139 800 000,00 €	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	73 541,25 €	
Valeur de réalisation	139 873 541,25 €	532,80 €
Commissions de souscription au moment de la reconstitution		
3,60 % TTC du prix de souscription	5 035 447,49 €	
	5 035 447,49 €	
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 7,00 %	9 786 000,00 €	
	9 786 000,00 €	
Valeur de reconstitution	154 694 988,74 €	589,26 €

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

Tableau de financement

	2015	2016
Valeurs disponibles au début de l'exercice	3 048 479,73 €	2 610 221,29 €
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	2 620 267,95 €	2 317 464,07 €
Cessions d'actifs		
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Variation des dettes hors solde sur dividendes	-127 021,31 €	169 458,63 €
Dotations aux provisions	878 224,84 €	648 435,16 €
Total des ressources	3 371 471,48 €	3 135 357,86 €
Emplois de l'exercice		
Acquisitions d'actifs	99 400,00 €	23 119,00 €
Variation des valeurs réalisables	-217 434,71 €	-283 485,27 €
Distribution de l'exercice :		
. Solde du dividende de l'exercice précédent	1 496 392,50 €	1 482 719,74 €
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	1 431 307,76 €	1 427 061,90 €
. Acomptes sur liquidation d'Actifs		
Reprise d'amortissements et de provisions	1 000 064,37 €	766 423,04 €
Total des emplois	3 809 729,92 €	3 415 838,41 €
Valeurs disponibles en fin d'exercice	2 610 221,29 €	2 329 740,74 €

Rapport sur les comptes annuels

SCPI LOGIPIERRE 1

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

Rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2016

Aux Associés

Logipierre 1

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

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre société de gestion. Les valeurs vénables des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société DTZ Valuation France, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 15 juin 2015. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

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

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

II - Justification de nos appréciations

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

Règles et principes comptables :

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

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

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

III - Vérifications et informations spécifiques

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 27 avril 2017

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

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

Aux Associés

Logipierre 1

Société civile de placement immobilier

C/O Fiducial Gérance

41 avenue Gambetta

CS 50002

92928 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Mesdames, Messieurs,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été 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.

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention 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 APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions

suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion Fiducial Gérance

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

- Une commission sur les cessions d'actifs immobiliers de 1 % hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente. Au cours de l'exercice 2016, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.
- Une commission sur les acquisitions d'actifs immobiliers de 1,5 % hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisitions. Au cours de l'exercice 2016, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.
- Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2 % hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués. Au cours de l'exercice 2016, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.
- Une commission de gestion de 10 % HT du montant des recettes locatives encaissées (loyers et produits locatifs annexes) hors taxes et des produits financiers nets. Au titre de l'exercice 2016, cette commission s'élève à 560 588,59€ HT.
- Une commission à la charge de l'acquéreur de 3 % hors taxes du montant total des cessions de parts sur le marché secondaire calculés sur le prix d'exécution de la part. Au titre de 2016, cette commission s'élève à 16 027,60 € hors taxes.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 27 avril 2017

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

PricewaterhouseCoopers Audit, SA, 63, rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
T: +33 (0) 1 56 57 58 59, F: +33 (0) 1 56 57 58 60, www.pwc.fr

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

Projet de 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

L'Assemblée Générale, après avoir entendu :

- la lecture du rapport de la Société de Gestion,
- la lecture du rapport du Conseil de Surveillance
- la lecture du rapport du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2016, 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

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale approuve la dotation aux provisions pour grosses réparations pour un montant de 558 847,22 €.

L'Assemblée Générale, constatant que :

- | | |
|--|----------------|
| ■ le bénéfice de l'exercice s'élève à | 2 317 464,07 € |
| ■ auquel s'ajoute le compte de report à nouveau de | 1 001 233,00 € |
| ■ formant ainsi un bénéfice distribuable de | 3 318 697,07 € |

1°/ décide de répartir une somme de 2 310 220,00 € entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts. L'Assemblée Générale prend acte que les deux (2) acomptes semestriels versés aux associés et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre.

2°/ constate qu'après affectation de la somme de 7 244,07 € sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 1 008 477,07 €.

Cinquième résolution

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2016 à :

■ valeur comptable :

62 352 041,96 €, soit 237,51 € par part.

■ valeur de réalisation :

139 873 541,25 €, soit 532,80 € par part.

■ valeur de reconstitution :

154 694 988,74 €, soit 589,26 € par part.

Sixième résolution

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

Septième résolution

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

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

Huitième résolution

L'Assemblée Générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance, pour l'exercice 2017, à 8 000 €. Les membres du Conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation de justificatifs originaux.

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

Neuvième résolution

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

Dépôt d'une (1) résolution par un groupe d'associés sur le fondement de l'article R 214-138 du Code monétaire et financier.

Exposé des motifs du groupe d'associés

Considérant qu'en vertu de l'article 18 des statuts de Logipierre 1, le nombre de membres du Conseil de Surveillance est composé de douze membres au plus ;
Considérant qu'à la date de l'Assemblée générale ledit Conseil n'est composé que de 10 membres;
Considérant qu'aucun poste n'arrive à expiration à l'issue de la présente Assemblée;

Dixième résolution

Résolution présentée dans le cadre de l'article R 214-138 du Code monétaire et financier par trois (3) associés représentant 0,91 % du capital social de la SCPI

L'Assemblée Générale décide d'approuver l'élection d'un onzième membre au Conseil de Surveillance et de nommer à ce poste :

M. Christophe REYNAUD

Né le 8 mai 1971 à MARSEILLE (13)

Demeurant à LE VESINET (78),

Détenant 1376 parts.

Références professionnelles : Chef de service de contrôle dans le secteur bancaire, précédemment analyste crédit senior en financements structurés.

Et ce pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2019. ■



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