



FIDUCIAL
GÉRANCE

Logipierre 1

Rapport Annuel 2017



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 Mixte du 27 juin 2018

Exercice 2017

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

Présidente, représentée par Benoît POZZO di BORGIO,

Gérard ADDA, Vice-Président

Jean-Luc ALEXANDRE

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

Pierre-Yves BOULVERT

BRUNEL FONCIERE, représentée par Michel PRATOUCY

Jean-Pierre OEUVREARD

PER, représentée par Jean-Marie PICHARD

Christophe REYNAUD

Albert SCHMITT

VALORIM PARTICIPATIONS, représentée par Edith BOISSERON

Commissaire aux Comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

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

Lionel LEPETIT

Expert immobilier

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE

(ex-DTZ VALUATION FRANCE)

Tour Opus 12 – 77 Esplanade du Général de Gaulle
4 Place des Pyramides – 92081 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS

La SCPI en un clin d'œil

Chiffres-clés au 31/12/2017

Capitalisation	133 711 858 €
Nombre de parts	262 525
Nombre d'associés	2 697
Valeur nominale de la part	200,00 €
Valeur de réalisation par part	550,47 €
Valeur de reconstitution par part	606,79 €
Prix d'achat ⁽¹⁾ au 31 décembre 2017	509,33 €
Prix de vente ⁽¹⁾ au 31 décembre 2017	469,00 €
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).

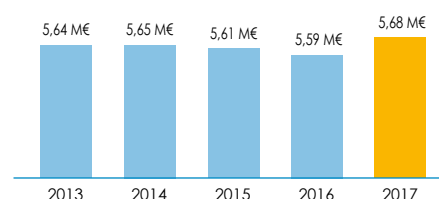
LOGIPIERRE 1

Catégorie	Immobilier résidentiel
Date de création	27/11/1978
Dividendes versés en 2017	9,00 € / part
TRI 10 ans 2017 ⁽²⁾	9,86 %
Taux DVM 2017 ⁽³⁾	2,13 %

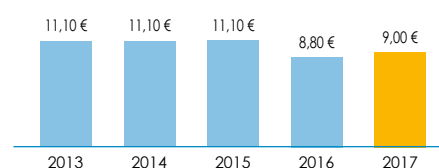
⁽²⁾ Source FIDUCIAL Gérance

⁽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.

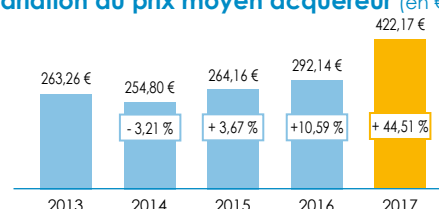
Loyers quittancés (en M€)



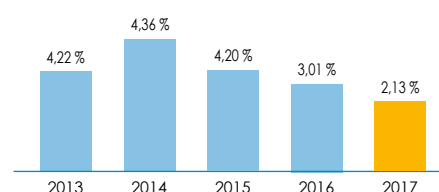
Évolution du dividende (en €/part)



Variation du prix moyen acquéreur (en €/part)



Évolution du taux DVM



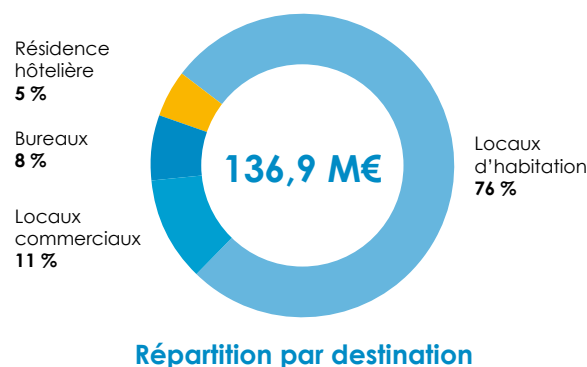
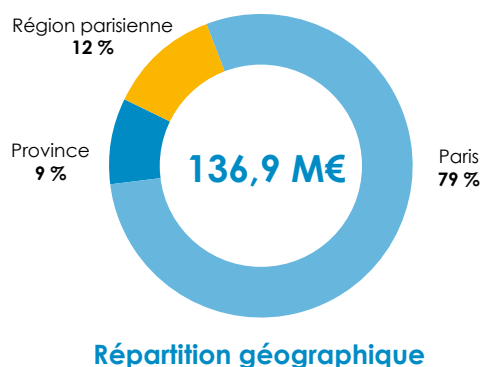
Patrimoine immobilier au 31/12/2017

Nombre d'immeubles	17
Valeur vénale hors droits	136 920 000 €
Taux d'occupation financier annuel	93,13 %
Loyers quittancés HT	5 677 957 €

Compte de résultat 2017 en € par part

Revenus locatifs	21,66 €	Charges non récupérables	7,63 €
		Charges d'exploitation	3,31 €
		Charges financières	0,00 €
Produits financiers	0,00 €	Résultat net	10,72 €
Résultat exceptionnel	0,00 €		

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2017



Sommaire

Les SCPI et le marché immobilier en 2017	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 2017	page 17
Présentation des comptes annuels	page 18
Annexe aux comptes annuels	page 22
Rapports du Commissaire aux Comptes	page 27
Texte des résolutions	page 30



17 rue Chasseloup Laubat
à PARIS 15^{ème}

Les SCPI en 2017

Avec un total supérieur à 6 milliards €, soit une augmentation de 15,2 % par rapport à l'exercice précédent, la collecte nette globale des SCPI Immobilier d'entreprise a atteint un nouveau record annuel depuis la création de ce fonds d'investissement, il y a plus de 40 ans. Le second semestre (2,313 milliards €) a été cependant moins porteur que les six premiers mois de l'année (3,734 milliards €).

Au 31 décembre 2017, la capitalisation des SCPI Immobilier d'entreprise atteignait au total 46,02 milliards €, soit une augmentation de 18,1 % par rapport à fin 2016.

En 2017, les SCPI Immobilier d'entreprise ont vu leur taux de distribution atteindre 4,43 % (contre

4,64 % en 2016). Cette évolution s'explique par une augmentation du prix moyen pondéré des parts des SCPI (+1,79 %) combinée à une politique de distribution mesurée de la part des gestionnaires (-3,28 %). Surtout, le niveau de revenus distribués par les SCPI leur permet de dégager une prime de risque qui demeure confortable (+3,78 % par rapport aux emprunts d'État à 10 ans).

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 2017

L'année 2017 a été un excellent millésime pour les marchés résidentiels, qui ont même atteint des niveaux exceptionnels à certains endroits.

Ces excellents résultats ont été portés par la croissance mondiale et le retour de la confiance.

Les taux de crédit ont finalement très peu remonté et restent aujourd'hui très favorables.

Les ventes de logements anciens ont atteint un volume historique, avec 970 000 transactions pour l'ensemble du marché français, en hausse de 15 % sur 2016 et de 30 % depuis 4 ans. Dans l'ancien, la hausse des prix s'est encore accentuée (+3,9 % pour la France, +4,8 % pour l'Île-de-France). Les ventes en bloc au profit d'institutionnels ont par ailleurs fortement progressé (+35 % par rapport à 2016).

Le marché du neuf s'est également bien comporté, avec des autorisations et des mises en chantier en hausse, mais avec des réservations stables et des mises en vente en contraction, les promoteurs adaptant les nouveauxancements à la vitesse d'écoulement (9 mois de stock seulement). La part des investisseurs privés a atteint 54 % des ventes. Les prix dans le neuf sont restés globalement stables (+0,3 % en Île-de-France).

Les perspectives 2018 restent positives, mais les records de l'année écoulée ont peu de chance d'être réédités. En effet, le niveau élevé des prix devrait finir par avoir un impact sur la solvabilité de la demande et donc sur les volumes échangés. La demande de crédit commence à fléchir, signe que le niveau des taux n'est plus suffisant pour compenser la hausse des prix. Un ajustement est donc susceptible d'intervenir au 2^{ème} semestre, en particulier si la dégradation du dispositif Pinel et du PTZ se confirme. ■

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour :

- d'une part, vous présenter les résultats de l'exercice 2017 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent ;
- d'autre part, statuer sur l'avenir de la SCPI.

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.

Vous aurez également à désigner quatre (4) membres du Conseil de Surveillance dans le cadre de son renouvellement partiel annuel.

Enfin, les réflexions sur l'avenir de votre SCPI, menées en concertation avec votre Conseil de Surveillance, ayant abouti à proposer une dissolution par anticipation, nous soumettons également à votre vote la proposition de liquidation amiable de la SCPI ainsi que les résolutions consécutives.

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

Évolution du capital

Au 31 décembre 2017, 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 2017	319,57 €	347,05 €	764
2 ^{ème} trimestre 2017	363,44 €	394,70 €	504
3 ^{ème} trimestre 2017	389,30 €	422,78 €	571
4 ^{ème} trimestre 2017	450,74 €	489,50 €	1 053
Total année 2017	388,74 €	422,17 €	2 892

^(*) 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 2 892 parts qui ont été échangées au prix d'exécution.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2017, 1 430 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2017, il y avait 178 parts en attente de cession.

Marché des parts année 2017

Sur l'ensemble du marché, 4 322 parts ont été échangées (soit 1,65 % du nombre total des parts).

Mutations de parts

Au cours de l'année 2017, ce sont 3 364 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (126 dossiers).

Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil. ■

Évolution du patrimoine

Cessions d'actifs

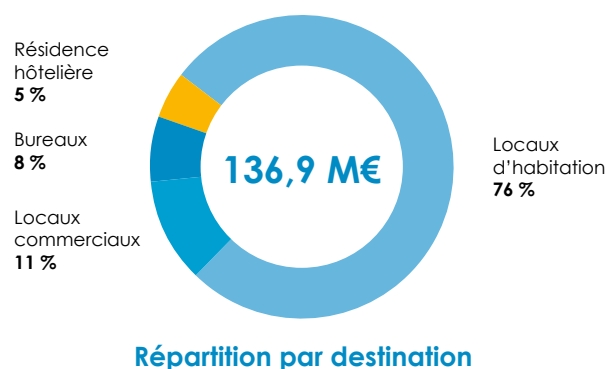
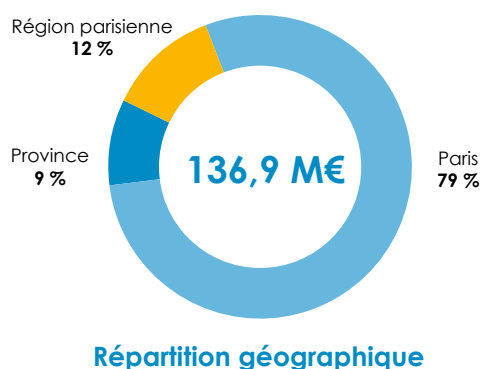
Votre SCPI a engagé une réflexion sur la cession de certains actifs devenus obsolètes, non stratégiques ou souffrant d'une vacance structurelle. Dans ce cadre, l'immeuble de Rouen a été vendu dans son intégralité, en l'état, à un opérateur local, moyennant un prix de 7 600 K€ net vendeur, supérieur à la valeur d'expertise (7 383 K€).

Par ailleurs, une discussion avancée est en cours avec un autre opérateur pour la cession de l'actif de la rue Saint-Dizier à Nancy, sous condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire devenu définitif. Cette cession pourrait aboutir en fin d'année 2018.

Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2017, le patrimoine immobilier de la SCPI LOGIPIERRE 1 totalise une superficie de 26 022 m² occupés par 288 locataires, répartis sur 17 immeubles de la façon suivante :

Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2017)



Valeur vénale

La société CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE a réalisé l'actualisation de la valeur des immeubles composant le patrimoine de votre société au 31 décembre 2017 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait

apparaître une valeur estimée à 136 920 K€ hors droits, en hausse de 3,4 % par rapport à l'expertise 2016 à périmètre constant. Il est à noter que cette expertise a été arrêtée au 31/12/2017 par la Société de Gestion dans la perspective d'une continuité de l'exploitation de la SCPI LOGIPIERRE 1.

	Bureaux (K€)	Locaux commerciaux (K€)	Locaux d'habitations (K€)	Résidences hôtelières (K€)	Divers (K€)	Total (K€)
Paris	10 009	14 878	83 166	0	162	108 215
Région parisienne	0	0	16 190	0	0	16 190
Province	357	372	4 723	7 062	0	12 515
Totaux	10 366	15 250	104 079	7 062	162	136 920

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 (136 920 K€) sont très supérieures aux valeurs comptables (54 530 K€).

Immeubles	Valeur 2016	Valeur 2017	Variation 2016 / 2017
14 Rue de Castiglione - 75001 PARIS	36 892 K€	37 896 K€	2,7 %
22 Rue de Lyon / Rue Ledru Rollin - 75012 PARIS	8 126 K€	8 690 K€	6,9 %
59/61 Rue Vaneau - 75007 PARIS	9 350 K€	9 773 K€	4,5 %
1 Ter rue de Navarre / 14 rue Lacépède - 75005 PARIS	7 861 K€	8 243 K€	4,9 %
17 Rue Chasseloup Laubat - 75015 PARIS	4 302 K€	4 681 K€	8,8 %

Taux d'occupation financier (TOF)

2017	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
En loyer	94.14 %	93.29 %	92.87 %	92.24 %

(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) 2017 par rapport à 2016

	2016	2017
TOF du 4 ^{ème} trimestre	93,57 %	92,24 %
TOF annuel	92,89 %	93,13 %

La baisse du TOF constatée sur les trois derniers trimestres en 2017 est liée aux départs de locataires des actifs de Rouen non recommercialisés du fait du projet d'arbitrage, mais également de la libération de petites surfaces comme au 17 rue du Champrier à Rueil Malmaison et à Lyon.

Situation locative

Le volume des loyers quittancés est passé de 5 588 K€ HT en 2016 à 5 678 K€ HT en 2017 soit une hausse de 1,60 %.

de 415 K€ HT en année pleine et a porté sur une surface globale de 2 031 m², principalement sur les immeubles suivants : Paris, Rueil-Malmaison, Saint-Germain-en-Laye, Rouen et Lyon.

Etat des vacants

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2017 est de 2 027 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 2017 portent sur 3 137 m² et concernent principalement des départs de locataires notamment sur les immeubles situés à Rouen (1 122m²), et à Lyon (552 m²).

Travaux de gros entretiens couverts par des provisions

Réalisés pour un montant global de 212 K€ en 2017, ces travaux relèvent de l'article 606 du code civil ou des travaux de rénovation destinés à faciliter les relocations. Ils ont été provisionnés dans le cadre d'un plan de travaux pluriannuel, conformément aux nouvelles dispositions du plan comptable des SCPI mises en œuvre depuis le 1^{er} janvier 2017 (voir règles et méthodes comptables décrites dans les annexes aux comptes annuels).

Relocation

La totalité des loyers générés par votre société en 2017 concernant les relocations s'est élevée à un montant

Les travaux les plus significatifs sont les suivants :

Immeubles	Nature des travaux	Montant K€ HT
19 rue Leboutoux - 75017 PARIS	Rénovation de la cage d'escalier et mise en conformité de l'installation électrique	135
17 rue du Champrier - 92500 RUEIL MALMAISON	Remplacement des canalisations eaux chaudes sanitaires (Copropriété)	77
Total		212

Le plan quinquennal des travaux à réaliser fait ressortir pour 2018 des travaux de rénovation des parties communes dans divers immeubles parisiens.

■ 51 rue de Monceau - 75008 Paris	25 K€
■ 17 rue du Champrier - 92500 Rueil-Malmaison	16 K€
■ 3 rue d'Harcourt - 76000 Rouen	9 K€

Par ailleurs, il sera procédé à la création de trappes de désenfumage en haut des cages d'escalier pour la mise aux normes dans le cadre de la sécurité incendie des immeubles.

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

Provisions pour créances douteuses

Les actions en recouvrement engagées à l'encontre des locataires défaillants et les retards de paiements ont justifié une dotation annuelle pour créances douteuses de 97,5 K€. Cette dotation concerne principalement des locataires sur les immeubles suivants :

La dotation significative sur l'immeuble du 51 rue Monceau à Paris 8^{ème} est essentiellement due à un impayé d'un locataire qui est en difficulté économique à la suite d'un redressement judiciaire.

Concernant l'immeuble de le rue du Champrier à Rueil Malmaison, la dotation concerne notamment les impayés d'un locataire qui a été assigné en référé paiement et expulsion. ■

Compte de résultat au 31 décembre 2017

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de LOGIPIERRE 1 arrêtés au 31 décembre 2017 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel. Il est à noter que la présentation de ces états financiers a connu des évolutions sensibles depuis l'exercice précédent, compte tenu de la mise en place du nouveau plan comptable des SCPI depuis le 1^{er} janvier 2017. Les principales règles et changements induits par ce plan comptable, qui portent notamment sur la comptabilisation de la provision pour gros entretiens en remplacement de la provision pour grosses réparations, sont décrits dans l'annexe aux comptes annuels.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2017

Le résultat net de l'exercice s'établit à 2 813 K€ au 31/12/2017 et s'inscrit en hausse de 21 % par rapport à l'exercice précédent.

Les loyers quittancés s'élèvent à 5 678 K€, à un niveau très légèrement supérieur à 2016 (+1,6 %). Cette évolution favorable s'observe principalement sur les immeubles de la rue de Monceau (+59 K€), rue de Castiglione (+42 K€) et Leboutoux (+35 K€).

Les charges immobilières sont en baisse, notamment celles relatives aux travaux et aux dotations et reprises de provision dans le prolongement des nouveaux principes de comptabilisation. S'agissant plus spécifiquement des travaux couverts par la provision pour gros entretiens, le plan de travaux à cinq ans établi en début d'année 2017 a nécessité, en vertu des nouveaux principes du plan

comptable des SCPI, d'augmenter, par prélèvement sur les réserves, le stock de provisions pour gros travaux constitué au 1^{er} janvier 2017, pour un montant de 1 191 K€ (voir annexes aux comptes annuels). Au 31/12/17, l'actualisation de ce plan de travaux fait ressortir un montant total de travaux de 2 118 K€, à réaliser dans les cinq années à venir. Au regard de ce volume de travaux, une dotation de 560 K€ a été comptabilisée dans le comptes annuels de votre SCPI. Après prise en compte des travaux réalisés pendant l'exercice et des reprises de provisions, la dotation nette à la provision pour gros entretiens (PGE) s'élève à 107 K€ à la clôture de l'exercice.

En synthèse, l'impact sur le compte de résultat des travaux réalisés et provisionnés au 31 décembre 2017 représente une charge nette de 1 215 K€ (21 % des loyers), contre 1 578 K€ (28 % des loyers).

S'agissant des dotations et reprises de provision pour dépréciation des créances douteuses, celles-ci ont une incidence nette négligeable sur le compte de résultat de 0,4 K€, à l'instar de 2016.

Enfin, on notera une progression du poste « diverses charges d'exploitation » pour 196 K€, consécutive au reclassement, en 2017, de la TVA non récupérable dans un compte unique.

Le résultat net par part ressort à 10,72 € à fin 2017. Afin de reconstituer le report à nouveau devenu négatif au 1^{er} janvier 2017, après comptabilisation de la provision pour gros entretiens, à hauteur de -183 K€, le dividende 2017 proposé au vote des associés s'établit à 9,0 € par part, soit un rendement de 2,13 % sur la base du prix acquéreur moyen de la part en 2017. ■



© Photo : Tous droits réservés

4 rue des Chartreux
à PARIS 6^{ème}

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, treize (13) collaborateurs ont été identifiés, pour l'exercice 2016-2017, 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 s'est tenu le 27 février 2018.

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 2016-2017 a représenté 2,653 millions d'euros pour un effectif de 62 personnes au 30 septembre 2017.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 2,549 millions d'euros soit 96,3 % 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 : 0,104 millions d'euros, soit 3,7 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

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

Dispositif de contrôle et de conformité

1. Le contrôle interne

1.1. Les sources réglementaires

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

- le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- Le Code monétaire et financier, dans son Chapitre IV du Livre II
- 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 font l'objet d'une actualisation constante et sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen de l'Intranet et du réseau partagé ;
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1^{er} niveau et 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^e 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.

2.2. Par les Commissaires aux Comptes

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

2.3. Par le dépositaire

L'Assemblée Générale Mixte du 19 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 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 part nature (Erreur externe, interne, retard, panne d'un logiciel métier ou réseau). ■

Proposition de dissolution de la SCPI

Depuis plusieurs mois, conformément aux rapports respectifs de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance présentés à l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 juin 2017, une réflexion a été engagée sur le devenir de votre SCPI LOGIPIERRE 1.

À ce titre, plusieurs options ont été envisagées par la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance :

- Soit, relancer le développement de votre SCPI en arbitrants certains actifs à maturité ou non stratégiques et en engageant des travaux d'amélioration sur d'autres actifs pour ré-investir progressivement dans des biens d'habitation « prime » sur PARIS avec pour objectif de réaliser des plus-values régulières et d'obtenir une performance conforme au marché de l'immobilier résidentiel prime parisien ;
- Soit, procéder à la dissolution anticipée de votre SCPI afin de réaliser, selon des modalités à définir, la totalité de son patrimoine en remboursant, sous forme d'acomptes successifs, les associés de LOGIPIERRE 1 et ainsi leur permettre de bénéficier des plus-values latentes importantes accumulées ces dernières années.

Le Conseil de Surveillance a émis un avis favorable à la dissolution de votre SCPI le 24 janvier 2018. En conséquence, ce point est soumis au vote de la présente Assemblée.

Ainsi, il est soumis à votre vote des résolutions à caractère extraordinaire visant à la liquidation de votre SCPI selon les modalités prédéfinies dans les résolutions proposées et un calendrier qui sera présenté pour consultation et avis de

votre Conseil de Surveillance et ce, à compter de juillet 2018 en cas d'adoption desdites résolutions.

Afin de permettre la mise en œuvre de la proposition de dissolution anticipée, il est soumis au préalable la modification de l'alinéa 3 de l'article 28 des statuts :

(i) sur le fondement de l'article 22 des statuts fixant le quorum et la majorité applicable à toute modification statutaire quelle qu'elle soit

et

(ii) en considération :

(1) du fait que la Société est une société faisant appel public à l'épargne au sein de laquelle la stipulation de la règle de l'unanimité pour la décision de dissolution anticipée est contraire au fonctionnement même de ce type de société

(2) conduisant, de fait, à une impossibilité de mise en œuvre pouvant créer une situation de blocage en cas d'absence de majorité pour l'adoption de toute stratégie de développement et en cas d'absence de l'unanimité pour procéder à la dissolution anticipée,

(3) cette situation étant susceptible d'avoir des répercussions négatives sur les porteurs de parts se trouvant, de fait, dans une situation de statu quo.

En conséquence, il est dans l'intérêt des porteurs de parts de procéder à cette modification statutaire de l'alinéa 3 de l'article 28 des statuts. ■

Assemblée Générale

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

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2017,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions,
- Renouvellement du mandat du Commissaire aux Comptes titulaire arrivant à échéance et non-renouvellement du mandat de Commissaire aux Comptes suppléant sur le fondement de l'alinéa 2 du I de l'article L. 823-1 du Code de commerce.
- Désignation de quatre (4) membres du Conseil de Surveillance.

Cette année, quatre (4) mandats de membres du Conseil de Surveillance viennent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale, à savoir :

Les mandats de :

- ACM – VIE, représentée par Olivier CHARDONNET,
- Gérard ADDA,
- Jean-Luc ALEXANDRE,
- AVIVA VIE, représentée par Monsieur Benoît POZZO di BORGIO.

Les membres sortants se représentent à vos suffrages à l'exception de Monsieur Gérard ADDA, lequel se représente en tant que Président de la SAS SOCIÉTÉ EUROPÉENNE D'INVESTISSEMENTS sigle EURINVEST.

Nous avons également reçu six (6) candidatures que vous retrouverez dans le texte des résolutions.

La Société de Gestion sollicite également de votre part le renouvellement de l'autorisation relative à l'attribution de jetons de présence et de remboursement de frais aux membres du Conseil de Surveillance.

Concernant les acquisitions payables à terme et la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire), nous vous indiquons

qu'aux termes de la septième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire 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 2017, aucun emprunt n'a été souscrit pour le compte de la SCPI.

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, suite au Conseil de Surveillance du 24 janvier 2018 et aux groupes de travail consécutifs et pour les motifs exposés ci-dessus, il est soumis à votre approbation la dissolution anticipée de votre SCPI et proposé des résolutions, à caractère extraordinaire, corrélatives.

Vous trouverez le texte de ces projets de résolutions à caractère ordinaire et extraordinaire dans les dernières pages du présent rapport annuel.

En conclusion de ce rapport, en vous remerciant de la confiance que vous nous témoignez et en vous assurant de gérer votre Société dans le strict respect de l'intérêt des associés, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, Chers associés, d'approuver les résolutions présentées et agréées par 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 loyers de l'exercice 2017 ont atteint 5 677 957 € contre 5 588 472 € en 2016.
- Le bénéfice de l'exercice 2017 est de 2 813 153 € contre 2 317 464 € en 2016.
- Le taux d'occupation financier est passé de 92,89 % pour l'année 2016 à 93,13 % pour l'année 2017.
- Marché secondaire : 2 892 parts ont été échangées au prix d'exécution.
- Transactions hors marché : 1 430 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.
- Le dividende de l'année 2017 est de 9,00 € proche du résultat comptable afin de reconstituer 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 lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 juin 2017, la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance ont mené, en concertation, une étude sur la stratégie future à adopter par votre SCPI. Cette étude a porté sur 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.

Sur la base de cette étude, le Conseil de Surveillance a émis, le 24 janvier 2018, un avis favorable à la dissolution anticipée de votre SCPI notamment en raison des plus-values à réaliser et d'une rentabilité au regard de la valeur de réalisation de plus en plus faible.

Le Conseil de Surveillance a également noté que cette valeur de réalisation, issue des valeurs d'expertises, est

une évaluation dans le cadre d'une conservation de patrimoine. Dans une approche liquidative et dans le marché immobilier actuel particulièrement porteur, la valorisation du patrimoine devrait être plus favorable pour les porteurs de parts.

En conséquence, il vous est proposé des résolutions à caractère extraordinaire visant à la dissolution anticipée de votre SCPI, lesquelles sont précédées d'une résolution portant sur la modification de l'alinéa 3 de l'article 28 des statuts, la règle de l'unanimité pour statuer sur la dissolution anticipée de la SCPI n'étant pas adaptée au fonctionnement d'une société de ce type et étant susceptible de conduire à un statu quo en cas d'absence de majorité pour le développement de votre SCPI, ce qui n'est pas dans l'intérêt des porteurs de parts.

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 2017, la totalité des commissions versées s'élève à 627 860,18 € 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 invitons, par la même occasion, à désigner quatre (4) membres du Conseil de Surveillance dont les mandats sont à échéance à l'issue des délibérations de l'Assemblée Générale Mixte appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

Nous demandons à tous les associés qui ne pourront pas assister à l'Assemblée Générale, de bien vouloir voter par correspondance ou de donner procuration à l'associé de leur choix.

Il est rappelé que pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance, seuls les votes des associés présents et/ou les votes exprimés par correspondance sont pris en compte.

Le Conseil de Surveillance

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	7,31 %	10,87 %	60,74 %	0,00 %	0,12 %	79,04 %
Région parisienne	0,00 %	0,00 %	11,82 %	0,00 %	0,00 %	11,82 %
Province	0,26 %	0,27 %	3,45 %	5,16 %	0,00 %	9,14 %
Totaux	7,57 %	11,14 %	76,01 %	5,16 %	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⁾
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 €
2017	52 505 000 €	Néant	262 525	2 697	Néant	509,33 €

⁽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
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 €
2017	4 322	1,65 %	178	N. S.	33 727,01 €

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2013	2014	2015	2016	2017
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	11,10 €	11,10 €	11,10 €	8,80 €	9,00 €
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	261,54 €	235,29 €	234,81 €	250,46 €	469,61 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	4,24 %	4,72 %	4,73 %	3,51 %	1,92 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année	263,26 €	254,80 €	264,16 €	292,14 €	422,17 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM ⁽²⁾	4,22 %	4,36 %	4,20 %	3,01 %	2,13 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	5,59 €	5,48 €	4,93 €	3,81 €	3,84 €

⁽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)

	2013	% du Total des Revenus	2014	% du Total des Revenus	2015	% du Total des Revenus	2016	% du Total des Revenus	2017 (*)	% du Total des Revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	21,48	99,59 %	21,51	99,31 %	21,37	99,76 %	21,29	99,62 %	21,63	98,49 %
Produits financiers ⁽¹⁾	0,03	0,12 %	0,03	0,16 %	0,03	0,14 %	0,05	0,22 %	0,01	0,04 %
Produits divers	0,06	0,28 %	0,12	0,53 %	0,02	0,11 %	0,03	0,15 %	0,32	1,47 %
* Total	21,57	100,00 %	21,66	100,00 %	21,42	100,00 %	21,37	100 %	21,96	100 %
Charges ⁽²⁾										
Commission de gestion	2,47	11,45 %	2,37	10,95 %	2,28	10,62 %	2,40	11,24 %	2,10	9,57 %
Autres frais de gestion	0,18	0,82 %	0,26	1,18 %	0,34	1,59 %	0,46	2,13 %	1,42	6,48 %
Entretien du patrimoine	4,27	19,81 %	5,12	23,64 %	5,70	26,61 %	6,30	29,49 %	5,03	22,91 %
Charges financières									0,00	0,00 %
Charges locatives non récupérables	2,87	13,29 %	3,04	14,03 %	2,58	12,05 %	3,85	18,02 %	3,31	15,06 %
Sous-total charges externes	9,79	45,37 %	10,78	49,79 %	10,90	50,87 %	13,01	60,88 %	11,86	54,02 %
Amortissements nets ⁽³⁾									-0,44	-1,98 %
Provisions nettes ⁽³⁾	0,79	3,68 %	0,32	1,49 %	0,63	2,95 %	-0,35	-1,64 %	-0,18	-0,83 %
Sous-total charges internes	0,79	3,68 %	0,32	1,49 %	0,63	2,95 %	-0,35	-1,64 %	-0,62	-2,82 %
Total	10,59	49,05 %	11,11	51,28 %	11,53	53,83 %	12,66	59,24 %	11,25	51,21 %
Résultat courant	10,99	50,95 %	10,55	48,72 %	9,89	46,17 %	8,71	40,76 %	10,72	48,79 %
Résultat exceptionnel	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,09	0,41 %	0,12	0,55 %	0,00	0,00 %
Résultat net	10,99	50,95 %	10,55	48,72 %	9,98	46,58 %	8,83	41,31 %	10,72	48,79 %
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-0,11	-0,51 %	-0,55	-2,53 %	-1,12	-10,45 %	0,03	0,13 %	1,72	7,83 %
Revenus distribués avant prélèvement	11,10	51,46 %	11,10	51,25 %	11,10	57,03 %	8,80	41,18 %	9,0	40,96 %

⁽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 (en €)	Durant l'année 2017 (en €)	Total au 31/12/2017 (en €)
Fonds collectés	62 268 551		62 268 551
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)			
+ Cession d'immeubles	2 228 358	8 605 120	10 833 478
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	67 606 815	349 891	67 956 706
- 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	-809 933	-1 082 444	-1 892 377
Sommes restant à investir	-1 437 631	7 172 785	5 735 155

Composition du patrimoine au 31 décembre 2017

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	776 917	15 569	124 063	916 549
22 Rue de Lyon - 75012 PARIS	30/08/1979	1 660	Habitation / Commerce	2 324 491	115 077	221 604	2 661 173
4 rue des Chartreux - 75006 PARIS	21/05/1980	1 319	Habitation	3 207 029	128 836	262 338	3 598 203
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
59/61 Rue Vaneau - 75007 PARIS	15/04/1981	1 100	Habitation / Commerce	3 363 528	152 112	225 911	3 741 551
3 Place du Griffon - 69001 LYON	04/08/1981	2 285	Habitation / Bureau / Commerce	2 448 139	31 942	204 094	2 684 176
51 rue de Monceau - 75008 PARIS	01/01/1997	1 668	Habitation	7 012 655	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	3 857 145	0	0	3 857 145
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
		26 022		54 530 374	1 176 352	2 266 680	57 973 406

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2017		31/12/2016					
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)				
Placements immobiliers								
Immobilisations locatives								
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)								
Amortissements droits réels								
Concessions								
Amortissements concessions								
Constructions sur sol d'autrui								
Amortissements de constructions sur sol d'autrui								
Terrains et constructions locatives	+	54 530 374,37	+	136 920 000,00	+	62 785 603,87	+	139 800 000,00
Immobilisations en cours								
Provisions liées aux placements immobiliers								
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives								
Gros entretiens	-	1 594 000,00			-	507 103,16		
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)		52 936 374,37		136 920 000,00		62 278 500,71		139 800 000,00
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	+	823 568,14	+	823 568,14	+	842 147,18	+	842 147,18
Autres créances	+	132 329,79	+	132 329,79	+	60 183,58	+	60 183,58
Provision pour dépréciation des créances	-	560 126,25	-	560 126,25	-	608 218,73	-	608 218,73
Valeurs de placement et disponibilités								
Valeurs mobilières de placement	+	1 701 184,72	+	1 701 184,72	+	1 900 647,78	+	1 900 647,78
Fonds de remboursement								
Autres disponibilités	+	8 329 743,98	+	8 329 743,98	+	429 092,96	+	429 092,96
Total III (actifs d'exploitation)		10 426 700,38		10 426 700,38		2 623 852,77		2 623 852,77
Provisions pour risques et charges								
Provisions pour Litiges et risques								
Dettes								
Dettes financières	-	751 921,70	-	751 921,70	-	771 648,71	-	771 648,71
Dettes d'exploitation	-	257 480,61	-	257 480,61	-	125 129,64	-	125 129,64
Dettes diverses	-	604 551,32	-	604 551,32	-	770 375,07	-	770 375,07
Dettes diverses/Distribution	-	1 220 991,92	-	1 220 991,92	-	883 158,10	-	883 158,10
Total IV (passifs d'exploitation)		-2 834 945,55		-2 834 945,55		-2 550 311,52		-2 550 311,52
Comptes de régularisation actif et passif								
Charges constatées d'avance								
Produits constatés d'avance								
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)								
Total V (comptes de régularisation)								
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)		60 528 129,20				62 352 041,96		
Valeur estimée du patrimoine *				144 511 754,83				139 873 541,25

* 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 Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2017
Capital				
Capital souscrit	52 505 000,00			52 505 000,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	11 539 530,16			11 539 530,16
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-2 221 892,85			-2 221 892,85
Ecart d'évaluation				
Ecart 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	-809 932,80		-1 082 444,04	-1 892 376,84
Réserves				
Report à nouveau	1 001 233,00	7 244,07	-1 191 896,84	-183 419,77
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	2 317 464,07	-2 317 464,07		
Résultat de l'exercice N			2 813 153,12	2 813 153,12
Acompte sur distribution				
Acomptes sur distribution N-1	-2 310 220,00	2 310 220,00		
Acomptes sur distribution N			-2 362 725,00	-2 362 725,00
Acomptes sur liquidation				
Total général	62 352 041,96	-0,00	-1 823 912,76	60 528 129,20

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	

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

Compte de résultat

	Au 31/12/17 (en €)	Au 31/12/16 (en €)*
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	5 677 957,08	5 588 472,17
Charges facturées	770 165,99	806 678,76
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Produits annexes	7 375,67	8 574,69
Reprises de provisions	665 000,00	635 693,60
Transferts de charges immobilières	77 323,55	
Total I : Produits Immobiliers	7 197 822,29	7 039 419,22
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	770 165,99	806 678,76
Travaux de gros entretiens	212 211,50	635 693,60
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 108 742,17	1 018 773,54
Charges annexes		
Autres charges Immobilières	868 352,29	1 010 639,11
Dotations aux provisions pour gros entretiens	560 000,00	558 847,22
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
Total II : Charges Immobilières	3 519 471,95	4 030 632,23
Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)	3 678 350,34	3 008 786,99
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation		
Divers produits d'exploitation	38,43	82,57
Rentrées sur créance irrécouvrables	9 267,52	
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		3 265,94
Reprises de provision pour créances douteuses	145 603,60	127 463,50
Total I : Produits d'exploitation	154 909,55	130 812,01
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	551 860,18	630 306,35
Honoraires de souscription		
Diverses charges d'exploitation	315 699,25	119 630,40
Pertes sur créances irrécouvrables	57 768,05	26 236,56
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	97 511,12	89 587,94
Total II : Charges d'exploitation	1 022 838,60	865 761,25
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)	-867 929,05	-734 949,24
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	2 569,99	12 619,74
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	2 569,99	12 619,74
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)	2 569,99	12 619,74
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	161,84	46 095,73
Reprise de provisions exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	161,84	46 095,73
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		15 089,15
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles		15 089,15
Résultat exceptionnel (D=I-II)	161,84	31 006,58
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	2 813 153,12	2 317 464,07

(*) Le compte de résultat au 31/12/2016 est présenté après reclassement de certains postes conformément au nouveau plan comptable des SCPI. Ces reclassements, qui n'ont pas d'impact net sur le résultat net, sont détaillés dans l'annexe aux comptes annuels.

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2017		Exercice 2016	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	3 607 083	10 366 307	3 607 083	10 088 828
Locaux commerciaux	5 572 297	15 250 441	7 104 717	15 950 669
Résidences de tourisme	3 811 225	7 062 000	3 811 225	6 736 000
Habitations	41 448 299	104 079 252	48 171 109	106 863 503
Parkings	91 469	162 000	91 469	161 000
Total	54 530 374	136 920 000	62 785 604	139 800 000
Immobilisations en cours				
Bureaux				
Locaux commerciaux				
Résidences de tourisme				
Habitations				
Parkings				
Total général	54 530 374	136 920 000	62 785 604	139 800 000

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Désignation des immeubles	Exercice 2017		Exercice 2016	
	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	3 207 029		3 075 655	
17 rue Chasseloup Laubat - 75015 PARIS	1 310 332		1 310 332	
14 rue de Castiglione - 75001 PARIS	12 793 065		12 793 065	
1 ter rue de Navarre - 75005 PARIS	3 313 266		3 313 266	
29 rue Surcouf - 75007 PARIS	3 857 145		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	2 324 491		2 226 091	
51 rue de Monceau - 75008 PARIS	7 012 655		7 012 655	
Total Paris	38 727 290	108 215 000	38 451 596	104 591 000
17 rue du Champrier - 92500 RUEIL-MALMAISON	5 945 728		5 945 728	
33/35 rue Schnapper - 78100 ST GERMAIN EN LAYE	776 917		702 720	
48 rue Ybry - 92200 NEUILLY SUR SEINE	1 429 215		1 429 215	
Total région parisienne	8 151 860	16 190 000	8 077 663	15 734 000
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	
60, quai du Havre - ROUEN	-		1 765 103	
3, rue d'Harcourt - ROUEN	-		1 651 023	
2, rue de Fontenelle - ROUEN	-		2 950 741	
Jas de Bouffan - AIX EN PROVENCE	3 811 225		3 811 225	
Total province	7 651 224	12 515 000	16 256 345	19 475 000
Total général	54 530 374	136 920 000	62 785 604	139 800 000

Annexe aux comptes annuels

Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 15 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables.

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 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

Changement de plan comptable

Le règlement du Comité de la réglementation comptable n°99-06 du 23 juin 1999 ayant été abrogé, les SCPI disposent depuis le 1^{er} janvier 2017 d'un nouveau plan comptable dont les principales règles sont décrites ci-dessous. La première application de ce nouveau plan comptable constitue un changement de méthode comptable, dont l'effet est comptabilisé conformément aux dispositions de l'article 122-2 du règlement ANC n°2014-03 modifié.

L'impact du changement déterminé à l'ouverture est imputé en « report à nouveau » dans les capitaux propres d'ouverture de l'exercice. Celui-ci concerne la comptabilisation de la provision pour gros entretiens qui remplace la provision pour grosses réparations (voir infra - Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretiens). Les autres changements introduits par le nouveau plan comptable n'ont pas d'incidence financière sur les capitaux propres d'ouverture et concernent principalement la présentation du résultat immobilier dans les états financiers et le traitement comptable des titres de participation contrôlés et non contrôlés. Les principaux reclassements entre le compte de résultat présenté au 31/12/16 selon l'ancien et le nouveau plan comptable sont détaillés dans le tableau de passage ci-dessous :

Charges (en K€)	31/12/16 Nouveau plan comptable	Passage nouveau vs ancien	31/12/16 Ancien plan comptable	Produits (en K€)	31/12/16 Nouveau plan comptable	Passage nouveau vs ancien	31/12/16 Ancien plan comptable
Grosses réparations (couvertes par PGR)	0	-636 ⁽⁰⁾	636	Loyers	5 588		5 588
Travaux de gros entretiens (couverts par PGE)	636	636 ⁽⁰⁾	0				
Dotations aux prov pour gros entretiens	559	559 ⁽¹⁾	0	Reprises de provisions	636	636 ⁽²⁾	0
Autres comptes de charges immobilières	2 836	0	2 836	Autres comptes de produits immobilières	815	0	815
Charges immobilières	4 031		3 472	Produits immobiliers	7 039		6 404
Résultat de l'activité immobilière	3 009		2 932				
Dotation provision pour grosses réparations	0	-559 ⁽¹⁾	559	Reprise provision pour grosses réparations	0	-636 ⁽²⁾	636
Autres comptes de charges d'exploitation	866	0	866	Autres comptes de produits d'exploitation	131		131
Charges d'exploitation	866		1 425	Produits d'exploitation	131		766
Résultat d'expl. autre qu'activité immob.	-735		-658				
				Autres produits financiers	13		13
Résultat financier	13		13				
Charges exceptionnelles	15		15	Produits exceptionnels	46		46
Résultat exceptionnel	31		31				
Résultat net	2 317		2 317				

⁽⁰⁾ Reclassement des travaux éligibles à la PGR dans le compte des travaux éligibles à la PGE

⁽¹⁾ Principal reclassement : reclassement en résultat de l'activité immobilière de la dotation à la provision pour grosses réparations (559 K€)

⁽²⁾ Principal reclassement : reclassement en résultat de l'activité immobilière de la reprise sur provision pour grosses réparations (636 K€)

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 vénale des immobilisations locatives

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 CUSHMAN & WAKEFIELD, expert immobilier indépendant. Il est à noter que cette évaluation a été arrêtée au 31/12/2017 dans la perspective d'une continuité de l'exploitation de la SCPI Logipierre 1. Sur ces bases, les valeurs sont reprises dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, pour leur valeur hors droits.

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

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

Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretiens

La société de gestion 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 entretien 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.

Suite au changement de plan comptable intervenu au 1^{er} janvier 2017, la provision pour grosses réparations

calculée sur la base d'un pourcentage des loyers quittancés a été supprimée et remplacée par la provision pour gros entretiens. L'impact de changement de méthode est imputé directement sur le report à nouveau inscrit dans les capitaux propres d'ouverture :

	Capitaux propres d'ouverture 1/1/2017
RAN au 1/1/2017 avant nouveau plan comptable	1 008 477,07
Annulation de la provision pour grosses réparations	507 103,16
Constitution provision pour gros entretiens	-1 699 000,00
RAN au 1/1/2017 après nouveau plan comptable	-183 419,77

Évaluation des dépréciations sur créances immobilières

À chaque arrêté trimestriel et annuel, la société de gestion 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 à la société de gestion et les frais d'acquisition des immeubles listés supra sont prélevés sur la prime d'émission. ■

Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2017	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2017
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et Constructions locatives	62 785 603,87	349 890,99	-8 605 120,49	54 530 374,37
Immobilisations en cours				
Total	62 785 603,87	349 890,99	-8 605 120,49	54 530 374,37

État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2017	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2017
Dépréciations exceptionnelles immobilisations locatives				
Gros entretiens	1 699 000,00	560 000,00	-665 000,00	1 594 000,00
Provisions pour risques et charges				
Total	1 699 000,00	560 000,00	-665 000,00	1 594 000,00

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2017	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2017
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2017	620 000		-	-	620 000	
Dépenses sur 2018	476 000		452 000	-	-	928 000
Dépenses sur 2019	357 000			-	45 000	312 000
Dépenses sur 2020	178 000		32 000	-	-	210 000
Dépenses sur 2021	68 000		40 000	-	-	108 000
Dépenses sur 2022	-		36 000	-	-	36 000
Total PGE	1 699 000		560 000	-	665 000	1 594 000

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	263 441,89	263 441,89	
Autres créances	132 329,79	132 329,79	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation			
Total	395 771,68	395 771,68	

Aux créances détaillées ci-dessus, s'ajoutent des placements de trésorerie sous forme de dépôts à terme pour un total de 1 701 184,72 € résiliables à moins de 31 jours.

Dettes	Montants bruts	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	751 921,70			751 921,70
Dettes d'exploitation	257 480,61	257 480,61		
Dettes diverses	604 551,32	604 551,32		
Dettes diverses / Distributions	1 220 991,92	1 220 991,92		
Produits constatés d'avance				
Total	2 834 945,55	2 083 023,85		751 921,70

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	22					194	23					1082
Montant des factures en €	170 760	-249	0	-54	-14 780	155 677	-75 209	91 200	32 205		535 939	584 134
Pourcentage des achats de l'exercice	4,39%	-0,01%	0,00%	0,00%	-0,38%	4,00%						
Pourcentage du CA de l'exercice							-1,18%	1,42%	0,50%	0,00%	8,37%	9,13%

État des provisions liées aux créances clients

Eléments	Provisions au 01/01/2017	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2017
Dépréciation des créances clients	608 218,73	97 511,12	-145 603,60	560 126,25
Total	608 218,73	97 511,12	-145 603,60	560 126,25

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

État des capitaux propres

	Valeurs brutes au 01/01/2017	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2017
Capital	52 505 000,00			52 505 000,00
Prime d'émission	7 785 332,55			7 785 332,55
Prélèvement sur prime d'émission	-2 221 892,85			-2 221 892,85
Prime de fusion	3 754 197,61			3 754 197,61
Prélèvement sur prime de fusion				
Plus ou Moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-809 932,80		-1 082 444,04	-1 892 376,84
Total	61 012 704,51		-1 082 444,04	59 930 260,47

Affectation du résultat N-1

Eléments	Montants bruts 01/01/2017	Affectation	Montants bruts 31/12/2017
Report à Nouveau début exercice	-190 663,84	7 244,07	-183 419,77
Résultat de l'exercice N-1	2 317 464,07	-2 317 464,07	
Dividendes versés aux associés		2 310 220,00	
Total	2 126 800,23	-0,00	-183 419,77

Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Eléments	Valeurs 31/12/2017	Valeurs 31/12/2016	Variations
Autres Charges Immobilières			
Charges locatives non récupérables	179 027,52	322 801,52	-143 774,00
Honoraires divers	261 923,79	236 879,50	25 044,29
Impôts et taxes non récupérables	427 400,98	450 958,09	-23 557,11
Total	868 352,29	1 010 639,11	-142 286,82
Produits annexes immobiliers			
Produits annexes	7 375,67	8 574,69	-1 199,02
Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions			
Transfert de charges sur honoraires de ventes	77 323,55		77 323,55
Total	84 699,22	8 574,69	76 124,53

Éléments	Valeurs 31/12/2017	Valeurs 31/12/2016	Variations
Autres Charges d'Exploitation			
Honoraires Divers	68 855,07	100 578,12	-31 723,05
Impôts et taxes (TVA déductible non récupérable)	231 485,55	4 093,00	227 392,55
Autres charges d'exploitation	15 358,63	14 959,28	399,35
Total	315 699,25	119 630,40	196 068,85
Produits d'Exploitation			
Transfert de charges d'exploitation			
Autres produits d'exploitation	38,43	82,57	-44,14
Total	38,43	82,57	-44,14

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2017, des honoraires de gestion et d'arbitrages ont été facturés entre la société de gestion et LOGIPIERRE 1, selon les modalités reprises dans le rapport spécial du commissaire aux comptes. Aucune transaction n'a été effectuée entre LOGIPIERRE 1 et des sociétés gérées par la même Société de Gestion.

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

	Montant total (en €)	Montant par part (en €)
Nombre de parts au 31/12/2017 : 262 525		
Placements immobiliers	52 936 374,37	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	7 591 754,83	
Valeur comptable	60 528 129,20	230,56
Valeur vénale des immobilisations locatives	136 920 000,00	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	7 591 754,83	
Valeur de réalisation	144 511 754,83	550,47
Commissions de souscription au moment de la reconstitution		
3,6 % TTC du prix de souscription	5 202 423,17	
Total	5 202 423,17	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice		
Frais de notaire et droit d'enregistrement	9 584 400,00	
Total	9 584 400,00	
Valeur de reconstitution	159 298 578,00	606,79

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

Rapport sur les comptes annuels

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 2017

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 SCPI Logipierre 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 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.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « Informations sur les règles générales d'évaluation » de

l'annexe des comptes annuels concernant le changement de méthode comptable. Cette note précise que les dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016, sont appliquées pour la première fois sur l'exercice clos au 31 décembre 2017. Ce plan comptable remplace de manière obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2017 le plan comptable adopté par le CNC le 23 juin 1998 et intégrant les dispositions du règlement 99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

Justification des appréciations

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles.

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 ou indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont 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.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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

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.

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

Responsabilités de la Société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 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 14 mai 2018

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 générale.

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 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 APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE 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 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 titre de l'exercice 2017, cette commission s'élève à 76 000 € hors taxes.
- 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 2017, 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 2017, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.
- Une commission de gestion de 10 % hors taxes du montant des recettes locatives encaissées (loyers et produits locatifs annexes) hors taxes et des produits financiers nets.
Au titre de l'exercice 2017, cette commission s'élève à 551 860,18 € 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 2017, cette commission s'élève à 33 988,29 € hors taxes.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 14 mai 2018

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

- **Approbation des comptes annuels** -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir entendu :

- la lecture du rapport 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 2017,

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

Deuxième résolution

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

L'Assemblée Générale

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

donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

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 2017.

Quatrième résolution

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

L'Assemblée Générale,

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

après avoir entendu :

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

1°/ approuve la dotation aux provisions pour gros entretiens pour un montant de 560 000,00 €;

2°/ décide

après avoir constaté que :

■ le bénéfice de l'exercice s'élève à 2 813 153,12 €

■ auquel est retranché le compte
« report à nouveau » qui, après
imputation de l'écart comptable
entre la P.G.R et la P.G.E. de
- 1 191 896,84 €, s'élève à

- 183 419,77 €

■ **formant ainsi un bénéfice
distribuable de**

2 629 733,35 €

de répartir une somme de **2 362 725,00 €** 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 450 428,12 € sur le compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de 267 008,25 €.

Cinquième résolution

- **Approbation des valeurs réglementaires** -

L'Assemblée Générale,

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

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

approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2017 à :

■ **valeur comptable :**
60 528 129,20 €, soit 230,56 € par part

■ **valeur de réalisation :**
144 511 754,83 €, soit 550,47 € par part

■ **valeur de reconstitution :**
159 298 578,00 €, soit 606,79 € par part.

Sixième résolution

- Approbation des conventions réglementées -

L'Assemblée Générale,

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

Après avoir entendu :

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

approuve les conventions qui y sont visées.

Septième résolution

- Fin des mandats des commissaires aux comptes titulaire et suppléant -

L'Assemblée Générale,

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

sur proposition de la Société de Gestion,

décide :

- De renouveler le mandat de Commissaire aux Comptes titulaire de la société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, dont le siège social est situé 63, Rue de Villiers – 92200 NEUILLY-SUR-SEINE pour une période de six (6) exercices qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2023,
- De ne pas renouveler le mandat de commissaire aux Comptes suppléant de Madame Anik CHAUMARTIN et ce, sur le fondement de l'alinéa 2 du I de l'article L. 823-1 du Code de commerce, le Commissaire aux Comptes titulaire étant une personne morale pluripersonnelle.

Huitième résolution

- Fixation du montant des jetons de présence – Remboursement des frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,

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

1°/ fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance à 8 000 € et ce, à compter de l'exercice 2018 et jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point;

2°/ prend acte que les membres du Conseil pourront, en outre, prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation des justificatifs nécessaires.

Neuvième résolution

- Élection de membres du Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,

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

Constatant que les mandats de membres du Conseil de Surveillance de Messieurs Gérard ADDA et Jean-Luc ALEXANDRE ainsi que des sociétés AVIVA VIE et ACM VIE arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée,

approuve l'élection de quatre (4) membres au Conseil de Surveillance et ce, pour une durée de trois (3) années, conformément à l'article 18 des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2020, parmi la liste des candidats ci-dessous;

prend acte que sont élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix parmi :

■ Membres sortants se représentant

(par ordre alphabétique)

Monsieur Jean-Luc ALEXANDRE

Né le 02 janvier 1962

Demeurant à LONDRES (Royaume-Uni)

Détenant 7 504 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :

Enseignant en master de finance UNIVERSITÉ PARIS-DAUPHINE – Gérant de Hedge Fund et Président d'une société de gestion immobilière (LONDRES)

ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL VIE SA – Sigle ACM VIE

Société Anonyme

332 377 597 RCS STRASBOURG

APE 6511Z

Siège social : 34 Rue du Wacken – 67000 STRASBOURG

Représentée par Monsieur Olivier CHARDONNET

Détenant 11 509 parts

AVIVA VIE – SOCIETE ANONYME D'ASSURANCES VIE ET DE CAPITALISATION EN ABREGE AVIVA VIE

Société Anonyme

732 020 805 RCS NANTERRE

APE 6511Z

Siège social : 70 Avenue de l'Europe – 92270 BOIS COLOMBES

Représentée par Benoît POZZO di BORGO

Détenant 116 788 parts

■ Associés faisant acte de candidature

(par ordre alphabétique)

ALCYON

Société à Responsabilité Limitée

381 588 201 RCS PARIS

APE 4339Z

Siège social : 10 rue Henri Poincaré – 75020 PARIS

Représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE

Détenant 12 parts

Monsieur Serge BLANC

Né le 16 octobre 1950

Demeurant à VERSAILLES (78)

Détenant 170 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :

Cadre bancaire, auparavant Directeur du marketing de la société Cyber-COMM – Secrétaire général d'une association d'actionnaires et d'une association de défense des investisseurs - Membre du Comité émetteurs-actionnaires de l'ANSA.

Monsieur Pascal COUDIN

Né le 04 juin 1959

Demeurant à VERSAILLES (78)

Détenant : 375 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Avocat.

Madame Marie-José DUTEURTRE née ROMEDER

Née le 28 décembre 1953

Demeurant LE HAVRE (76)

Détenant : 118 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Professeur de mathématiques à la retraite – Gestionnaire de patrimoine.

Monsieur Paul FREIERMUTH

Né le 03 septembre 1945

Demeurant à PARIS (75)

Détenant : 68 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Loueur de meublés non professionnel.

Monsieur Patrick SAMAMA

Né le 20 avril 1947

Demeurant à NEUILLY-SUR-SEINE (92)

Détenant : 956 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Investisseur immobilier privé – Ancien directeur financier PME.

SOCIÉTÉ EUROPÉENNE D'INVESTISSEMENTS sigle EURINVEST

Société par Actions Simplifiée

411 524 580 RCS PARIS

APE 7022Z

Siège social : 106 rue de Miromesnil - 75008 PARIS

Représentée par Monsieur Gérard ADDA

Détenant 10 parts

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. ■

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

Onzième résolution**- Modification de l'alinéa 3 de l'article 28 des statuts -**

L'Assemblée Générale,

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

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

décide de modifier l'alinéa 3 de l'article 28 des statuts intitulé « Dissolution – Liquidation » comme suit :

Ancienne Rédaction**ARTICLE 28 – Dissolution - Liquidation**

« [...] »

La société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire prise par l'unanimité des associés.

[...] »

Nouvelle Rédaction**ARTICLE 28 – Dissolution - Liquidation**

« [...] »

La société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire prise aux conditions de quorum et de majorité fixés par l'article 22 des statuts. [...] »

Douzième résolution**- Dissolution anticipée de la SCPI -**

L'Assemblée Générale,

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

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

prend acte de l'adoption de la résolution qui précède ;

décide de procéder à la dissolution anticipée de la SCPI à compter de ce jour conformément aux stipulations statutaires et légales applicables en la matière ;

prend acte que, conformément à la loi, la SCPI subsistera pour les besoins de la liquidation, conséquence immédiate de la dissolution, et ce, jusqu'à la clôture de celle-ci ;

prend acte qu'à compter de la dissolution et au cours de la période de liquidation, la dénomination sociale sera suivie de la mention « société en liquidation » et le siège de la liquidation restera fixé au siège social de la SCPI.

Treizième résolution**- Désignation du Liquidateur -**

L'Assemblée Générale,

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

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

en conséquence de l'adoption de la résolution qui précède et par application de l'article 28 des statuts,

prend acte de ce que les fonctions de liquidateur (ci-après le « **Liquidateur** ») seront assurées par la Société de Gestion en exercice, soit la société FIDUCIAL GERANCE, à compter de ce jour et pour une durée de trois (3) ans, renouvelable par tacite reconduction ;

prend acte de ce que le Liquidateur aura les pouvoirs tels qu'arrêtés par le plan de liquidation visé à la quinzième résolution pour procéder à la liquidation de la SCPI, et, par suite, mener à bonne fin les opérations sociales en cours, réaliser tous les éléments de l'actif social, payer le passif,

verser des acomptes sur liquidation et répartir le solde en numéraire entre les associés dans la proportion de leurs droits respectifs et ce, conformément aux dispositions statutaires, aux usages en pareille matière et au plan de liquidation.

Quatorzième résolution

- Fixation de la rémunération du Liquidateur -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

décide d'allouer au Liquidateur, pour la durée et l'exécution de son mandat dans les conditions qui seront arrêtées par le plan de liquidation visé à la quinzième résolution,

outre le forfait de gestion fixé à 10% hors taxes des recettes brutes hors taxes avec un minimum de 20 000 €,

une commission de liquidation dont le montant (la « **Commission de Liquidation** ») sera déterminé en application du barème suivant (le « **Barème** ») :

- 1,00 % HT du Prix de Vente Net Vendeur Total, si celui-ci est inférieur à 160 millions d'euros ;
- 1,05 % HT du Prix de Vente Net Vendeur Total, si celui-ci est compris entre 160 millions d'euros (inclus) et 170 millions d'euros (exclu) ;
- 1,10 % HT du Prix de Vente Net Vendeur Total, si celui-ci est compris entre 170 millions d'euros (inclus) et 180 millions d'euros (exclu) ;
- 1,20 % HT du Prix de Vente Net Vendeur Total, si celui-ci est compris entre 180 millions d'euros (inclus) et 190 millions d'euros (exclu) ;
- 1,30 % HT du Prix de Vente Net Vendeur Total, si celui-ci est égal ou supérieur à 190 millions d'euros ;

Pour les besoins de la présente résolution, « **Prix de Vente Net Vendeur Total** » désigne la somme de tous les prix de vente nets de tous honoraires, taxes, droits et commissions, effectivement reçus par la SCPI au titre de la cession de l'ensemble des actifs immobiliers détenus par la SCPI au jour de la présente résolution, calculée à l'issue de la cession (toutes conditions suspensives levées et prix de cession net encaissé) du dernier actif immobilier détenu par la SCPI au jour de la présente résolution ;

La Commission de Liquidation sera payable dans les conditions suivantes :

- (a) A la date de la cession par la SCPI de chaque actif immobilier (toutes conditions suspensives levées et prix de cession net encaissé), le Liquidateur pourra facturer à la SCPI une commission d'un montant égal à 1 % (un pour cent) H.T. du prix de cession dudit actif net de tous honoraires, taxes, droits et commissions ;
- (b) A la date de la cession par la SCPI du dernier actif immobilier (toutes conditions suspensives levées et prix de cession net encaissé) au jour de la présente résolution, il sera procédé au 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 (i) le montant de la Commission de Liquidation ainsi déterminé MOINS (ii) la somme de toutes les commissions déjà facturées et payées par la SCPI au titre du paragraphe (a) ci-dessus ;

et décide, en outre, que le Liquidateur pourra continuer à percevoir :

- concernant les cessions de parts sur le marché secondaire, une commission à la charge de l'acquéreur de 3 % HT du montant total des cessions de parts sur le marché secondaire calculés sur le prix d'exécution de la part,
- concernant les mutations à titre gratuit (donations, successions, cessions de gré à gré) une commission forfaitaire de 77 euros HT quel que soit le nombre de parts transférées.

Quinzième résolution

- Fixation des modalités de liquidation -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

décide de fixer les modalités de liquidation comme suit :

- Présentation par le Liquidateur aux membres du Conseil de Surveillance avant fin juillet 2018 d'un plan de liquidation pour consultation et avis desdits membres intégrant :
 - une valorisation actualisée des actifs en portefeuille,
 - les différentes méthodes de liquidation (vente en bloc(s) / vente à la découpe, ...) en fonction des actifs immobiliers,
 - les prix cibles des actifs immobiliers,
 - les différents intermédiaires présélectionnés par le Liquidateur pour la cession des actifs immobiliers et leurs conditions d'intervention,et
- un calendrier prévisionnel des opérations de liquidation de la SCPI ;
- Adoption par le Liquidateur d'un plan de liquidation sur la base de l'avis formulé par les membres du Conseil de Surveillance et communication du plan de liquidation aux membres du Conseil de Surveillance dans un délai de deux (2) jours ouvrés à compter de son adoption ;
- Envoi d'un reporting aux membres du Conseil de surveillance, (i) selon une périodicité (x) mensuelle pendant une période de douze (12) mois à compter de l'adoption du plan de liquidation et (y) arrêtée d'un commun accord avec lesdits membres mais, *a minima*, trimestrielle au-delà des douze (12) premiers mois à compter de l'adoption du plan de liquidation, (ii) d'un état d'avancement des opérations de liquidation et de la politique de distribution des acomptes sur liquidation ainsi que (iii) d'une comparaison avec le plan de liquidation qui aura été arrêté par le Liquidateur ainsi qu'il est dit plus haut.

Seizième résolution

- Maintien du Conseil de surveillance -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

décide de maintenir le Conseil de Surveillance, par voie de conséquence le mandat de ses membres, lesquels continueront à exercer leur mission auprès du Liquidateur.

Dix-septième résolution

- Maintien de l'expert immobilier -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,
décide de maintenir le mandat de l'expert immobilier, lequel continuera à exercer sa mission auprès du Liquidateur.

Dix-huitième résolution

- Maintien du Commissaire aux Comptes -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,
après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,
décide de maintenir le mandat du Commissaire aux Comptes titulaire, lequel continuera à exercer sa mission auprès du Liquidateur.

Dix-neuvième résolution

- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,
après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,
confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra. ■



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