



FIDUCIAL
GÉRANCE

Logipierre 1

Rapport Annuel 2020



www.fiducial-gerance.fr

LOGIPIERRE 1

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

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

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

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

Assemblée Générale Ordinaire du 15 juin 2021

Exercice 2020

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 97 56 71

Liquidateur

FIDUCIAL Gérance

Société anonyme au capital de 20 360 000 €

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE
612 011 668 RCS NANTERRE

Société de Gestion de Portefeuille de FIA agréée au titre de la Directive 2011/61/UE
Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président du Conseil d'administration

Guirec PENHOAT

Administrateurs

Michèle SEPHONS

Yves SKRABACZ

FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

DIRECTION GÉNÉRALE

Thierry GAIFFE

Conseil de Surveillance

AVIVA RETRAITE PROFESSIONNELLE,

Présidente, prise en la personne de Benoît POZZO di BORGIO,

BRUNEL FONCIERE,

Vice-Présidente, prise en la personne de Michel PRATOUCY

Jean-Luc ALEXANDRE

ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL VIE SA - Sigle ACM VIE,

prise en la personne de Mounia KHAMLICH FISCHER

Pierre-Yves BOULVERT

Pascal COUDIN

Jean-Pierre OEUVRARD

PER, *prise en la personne de Jean-Marie PICHARD*

Christophe REYNAUD

Albert (Alby) SCHMITT

VALORIM PARTICIPATIONS, *prise en la personne de Edith BOISSERON*

Commissaire aux Comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

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

Mathilde HAUSWIRTH

Dépositaire

CACEIS BANK

1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS

ÉDITORIAL

La liquidation amiable des actifs, suite à la décision de l'Assemblée Générale du 27 juin 2018 de dissoudre par anticipation la SCPI Logipierre 1, a avancé de façon significative puisque 14 des 15 actifs de votre SCPI ont été vendus à fin 2020, pour un montant de cession globale de 255,4 M€ HD, nettement supérieur aux prévisions des commercialisateurs.

Les 2 derniers lots du dernier actif de LOGIPIERRE 1, situés à Hyères, devraient quant à eux, être vendus en 2021.

Un acompte sur cession d'actifs de 120 € brut par part a été versé en novembre 2020.

Un acompte sur cession d'actifs de 330 € brut par part a été versé début février 2021, portant le total des acomptes bruts versés à ce jour à 919 € par part.

Le dividende de l'exercice 2020 s'élève à 4 € par part.



© Photo : Tous droits réservés

4 Rue des Chartreux
à PARIS (75)

Sommaire

Conjoncture économique : 2020 - 2021	page 6
Conjoncture immobilière : 2020 - 2021	page 7
SCPI 2020 : Nouvelle année record	page 8
FIDUCIAL Gérance et l'investissement responsable	page 9
Rapport du Liquidateur	page 11
Tableaux complétant le rapport du Liquidateur	page 16
Composition du patrimoine au 31 décembre 2020	page 18
Présentation des comptes annuels	page 19
Annexe aux comptes annuels	page 22
Rapport du Conseil de Surveillance	page 30
Rapports du Commissaire aux Comptes	page 31
Projet de texte des résolutions	page 35



© Photo : Christophe Audébert

14 rue de Castiglione
à PARIS 1^{er}

RÉTROSPECTIVE DE CETTE ANNÉE HORS NORME :

L'année 2020 est marquée par la pire récession qu'ait connue l'économie mondiale depuis la deuxième guerre mondiale. La pandémie de la Covid-19 a entraîné des mesures sanitaires de distanciation sociale et de confinement qui ont paralysé la production durant des mois en France et dans le monde entier.

En France, la réponse des autorités publiques au travers de mesures fiscales d'endiguement a été particulièrement efficace pour éviter un effondrement de l'emploi.

La conjoncture économique est aujourd'hui entièrement guidée par les mesures sanitaires de restriction et les relations usuelles entre consommation, épargne et investissement ne fonctionnent plus, brouillant ainsi tous les modèles de prévision.

Les marchés immobiliers non cotés ont semblé enjamber la crise d'un point de vue valorisation, même si la situation des reports et des potentiels défauts sur les loyers ont créé beaucoup d'incertitudes.

Concernant le marché des bureaux, la demande placée s'élève à 1,32 millions de m² en 2020, à comparer à la moyenne décennale 2010-2019 de 2,34 millions de m² (recul de 45 % par rapport à 2019). Le stock d'offre immédiatement disponible s'établit à 3,68 millions de m² dont 24 % d'offres neuves ou restructurées (+ 50 % en un an). Le taux de vacance francilien moyen est quant à lui passé de 5 % à 6,8 %. L'offre future certaine est devenue significative avec près de 1,8 millions de m² en chantier livrable entre 2021 et 2023. Les secteurs les plus concernés par cette offre future sont La Défense, la 1^{ère} couronne Nord et le Croissant Ouest, mais avec des capacités d'absorption différenciées.

Les loyers faciaux des immeubles neufs et restructurés sont restés globalement stables en 2020 tandis que les loyers faciaux des immeubles de seconde main ont commencé à légèrement diminuer dans certains secteurs.

Les mesures d'accompagnement ont augmenté en moyenne sur l'Île-de-France, pour s'établir à 20,8 %. Il existe néanmoins de fortes disparités entre les différents sous-marchés : 13 % dans Paris QCA, 27 % à La Défense, 26 % en 1^{ère} couronne Nord et Sud.

À fin janvier, l'indice EDHEC IEIF de prix des SCPI investies en immobilier d'entreprise est en léger recul de 0,5 % par rapport à fin 2019. Les revenus locatifs sont en baisse de 5 % pour les SCPI de bureaux et de 15 % pour les SCPI de commerces.

PERSPECTIVES 2021 :

Au rythme actuel de la vaccination, le seuil de l'immunité collective sera atteint fin juin aux États-Unis et fin décembre en Europe.

Après une croissance mondiale attendue de 5,5 % en 2021, les économistes anticipent une consolidation de la croissance grâce au maintien des soutiens monétaires et budgétaires pendant plusieurs trimestres après la pandémie.

La croissance potentielle à moyen terme risque d'être, quant à elle, affaiblie par des échanges mondiaux moins fluides. À court terme, les capacités de production restent partout abondantes, en particulier dans les services.

La zone euro affiche une croissance en baisse de 6,8 % en 2020, mais l'économie devrait dorénavant repartir sur un rythme de près de 4 % en 2021.

Le repli en France a été plus marqué et le PIB recule de 8,2 % en 2020. La reprise devrait néanmoins être plus vigoureuse et l'économie devrait repartir sur un rythme de près de 6 % en 2021.

Le pouvoir d'achat des ménages est en hausse de 0,6 % en 2020 après une hausse de 2,1 % en 2019. Néanmoins, la balance commerciale pâtit en effet de l'effondrement des exportations de matériel aéronautique, que ne vient pas compenser la baisse des importations de produit pétrolier. La dégradation tendancielle depuis plusieurs années prouve que le pays a besoin de l'épargne extérieure pour se financer et assurer son niveau de vie actuel.

Un point d'attention particulier porte sur les statistiques irréelles des défaillances d'entreprises qui ont baissé de 39 % en 2020 au regard des plans de soutien massifs déployés par l'Etat.

Les stratégies d'allocation des investisseurs sont déterminées aujourd'hui par des perspectives du maintien de taux d'intérêt sur les emprunts d'Etat en zone euro à bas niveau pour encore longtemps. La génération de rendement est recherchée sur les actifs réels : infrastructure, immobilier et les versions illiquides des actifs financiers (capital investissement, dette privée et actifs émergents).

La digitalisation à marche forcée de l'économie provoquée par la crise sanitaire va modifier de façon structurelle les équilibres fondamentaux entre les différents secteurs immobiliers : bureaux, logements, logistique et commerce et entre les différents territoires : métropoles, périurbain, villes moyennes, rural. À cet effet, la flexibilité des usages des bâtiments demeure au cœur des solutions de demain.

CONCLUSION :

Malgré le brouillage des données économiques et monétaires, les marchés immobiliers restent ancrés sur les perspectives de long terme.

En enjambant 2020-2021, les marchés immobiliers en termes d'activité et de prix reflètent bien la tendance vers une croissance économique modérée ; une inflation globalement maîtrisée et des conditions monétaires très accommodantes.

La Crise de la Covid-19 a certainement abaissé la croissance potentielle à long terme et rallongé l'application des conditions monétaires ultra-accommodantes.

En termes de conjoncture sur les marchés immobiliers, il est vraisemblable que l'héritage de cette crise portera sur l'accélération des changements de mode de vie, de travail et de consommation liés à la digitalisation, qui entraîneront des modifications sensibles sur les marchés immobiliers, en termes de hiérarchie et d'équilibre entre les différentes classes d'actifs (bureaux/logements, commerce/logistique...).

Source : IEIF ■

LES MARCHÉS LOCATIFS ET DE L'INVESTISSEMENT

Le couple rendement / risque de l'immobilier sécurisé se détache positivement des autres classes d'actifs accentuant ainsi son statut de valeur refuge. Pour 2021, les volumes devraient néanmoins être encore impactés par la crise sanitaire et économique avec une reprise progressive avant d'espérer un retour à des volumes d'investissements normatifs.

*** le marché des bureaux :

Même si la demande placée a connu sa première baisse après 7 ans de croissance ininterrompue, les investisseurs ne se détournent pas des bureaux qui restent de loin la première classe d'actifs immobiliers en terme de volumes investis (18,6 Mds€ placés en France en 2020 sur un total de 35 Mds€). La reprise de l'activité sur le marché des bureaux dépendra notamment de la vitesse de vaccination et du rebond de l'économie française.

Les petites et moyennes surfaces feront preuve d'une meilleure résilience que les grands projets. Les utilisateurs seront motivés par la flexibilité contractuelle et la recherche d'économies. Concernant les valeurs faciales, elles restent en moyenne relativement stables, mais les avantages commerciaux concédés par les bailleurs augmentent pour atteindre 21,3 % en moyenne en Île-de-France.

Les investisseurs se montrent, quant à eux, de plus en plus sélectifs sur les critères comme la qualité des locataires ou encore la durée du bail. L'évolution du marché locatif et de la demande utilisateurs sera le facteur clé de succès de demain permettant la fluidité du marché de l'investissement en bureaux en 2021.

*** le marché des locaux commerciaux :

Suite à la crise sanitaire, la majeure partie des commerçants et retailers ont dû fermer, ce qui a entraîné une perte de confiance de la part des investisseurs sur cette typologie d'actifs. Sur l'ensemble de l'année 2020, les volumes investis s'élevaient à 4,6 Mds€ ; un montant en repli de 30 % par rapport à 2019. Néanmoins, l'allocation des investissements en retail est en hausse dans le total du marché, représentant 17 % contre 15 % en moyenne sur 2016/2019.

Il convient de noter que les commerces alimentaires et de proximité devraient tirer leurs épingles du jeu. À moyen terme, la vacance de certains actifs, couplée à la baisse des valeurs pourraient créer des opportunités de repositionnement très intéressantes à l'instar de certaines transformations en usage logistique du dernier kilomètre.

Enfin, nous noterons que l'accélération des bouleversements des habitudes de consommations conjuguée au virage écologique, conduisent les investisseurs à diriger leurs investissements vers des formats adaptés aux dynamiques locales.

*** le résidentiel :

Le résidentiel s'inscrit dans cette crise comme l'actif le moins impacté. Son profil de « valeur refuge » auprès des investisseurs s'appuie notamment sur des fondamentaux solides qui semblent moins exposés aux fluctuations économiques. Les investisseurs français et étrangers sont donc très intéressés par cette typologie très recherchée.

Néanmoins, le marché commence à manquer d'offre de biens et l'activité de la promotion reste contrainte.

Malgré des perspectives de croissance des loyers à l'étal avec la baisse du pouvoir d'achat, les fondamentaux de ce marché sont lisibles et solides : un faible taux de vacance, une demande accrue, ainsi que des aides de l'Etat au logement. Cette volonté de diversification des portefeuilles des investisseurs en faveur des actifs résidentiels, déjà perçue pré-crise, n'a fait qu'exacerber cet appétit.

Enfin, nous noterons que les évolutions sociodémographiques viennent progressivement modifier les besoins des populations tout au long de leur parcours de vie. L'actif résidentiel classique via une copropriété deviendra demain un actif qui sera pluriel, géré par un opérateur, détenu par un investisseur, permettant ainsi un meilleur entretien des actifs, à l'image des nouvelles résidences seniors, étudiantes, de coliving qui offrent à leurs utilisateurs la qualité, la flexibilité et une offre de services.

*** le secteur hôtelier et les résidences gérées :

Le secteur hôtelier a clairement été marqué par l'année 2020. Malgré les mesures allégées pour pallier à la crise sanitaire, ce secteur pâtit fortement des restrictions mondiales qui ne favorisent pas le tourisme.

Le volume d'investissement engagé en 2020 a été limité à 871 millions €, représentant une baisse de 67 % par rapport à 2019. Le taux d'occupation en France s'établit à environ 30 % au mois de janvier 2021, ce qui laisse entrevoir les prémices d'une reprise du secteur grâce à l'hôtellerie économique et milieu de gamme.

Porté par la reprise modérée de l'activité en régions, le parc hôtelier français se remet progressivement du deuxième confinement et atteint désormais un taux d'ouverture de 82 %. En effet, les régions et Paris intramuros enregistraient respectivement des taux d'ouverture de 97 et 84 % avant ce dernier confinement.

PERSPECTIVES DU SECTEUR IMMOBILIER ET TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Pour faire face à l'urgence écologique et climatique, le gouvernement a adopté la loi Énergie-Climat qui s'inscrit dans la continuité de l'accord de Paris. Celle-ci définit les objectifs de la politique énergétique de la France et les modalités de mise en œuvre, notamment pour atteindre la neutralité carbone d'ici 2050.

Le secteur immobilier est aujourd'hui concerné par l'objectif de lutte contre les logements énergivores. Les enjeux climatiques de demain doivent pousser les acteurs à réfléchir collectivement sur le développement urbain de demain.

Sources : BNP Paribas real Estate ; CBRE Research ; JLL ;
Extendam ■

SCPI 2020 : nouvelle année record

Après un premier trimestre 2020 record en termes de collecte, la crise de la Covid-19 a mis un coup d'arrêt brutal à cette dynamique. Néanmoins, les SCPI ont plutôt bien résisté à la crise et les perspectives de la pierre papier sur le long terme demeurent toujours favorables.

Malgré une chute de 29,5% par rapport à l'année 2019, les SCPI ont collecté 6,03 milliards € en 2020 ce qui représente la troisième meilleure année en matière de collecte. Cette performance témoigne de la solidité des SCPI face à la crise sanitaire. Les investisseurs restent quant à eux en quête de sécurité sur les placements réalisés.

La dégradation rapide de la situation économique a fait émerger deux types de stratégie en matière d'épargne : une partie des Français a mis en place une épargne de précaution en privilégiant les liquidités à court terme à l'instar du livret A au détriment des placements long terme comme les SCPI. En parallèle, les acteurs ont également investi dans des actifs risqués suite à la chute des marchés financiers avec un ajout de 400 000 nouveaux actionnaires en 2020.

Le marché secondaire des SCPI a été très actif en 2020 en affichant une hausse de +23 %. Néanmoins, le nombre de parts en attente est resté à un niveau très faible, ce qui témoigne de l'absence de tension sur le marché.

La capitalisation des SCPI a continué de croître au cours de l'exercice 2020 en atteignant 71.2 Mds€ à fin 2020, soit une progression de 9,4 %. Ce sont les SCPI spécialisées qui enregistrent la plus forte progression en termes de capitalisation. Nous noterons que la capitalisation des SCPI a été multipliée par 7 en 20 ans. Le marché des SCPI reste toujours très concentré autour d'un nombre limité d'acteurs ; les cinq premières sociétés de gestion sur les 38 existantes représentant à elles seules 55 % de la capitalisation totale des SCPI.

Au niveau des investissements, les SCPI sont restées très actives sur le marché : elles ont réalisé pour 8,4 milliards € d'acquisitions en 2020, contre 9,2 milliards € en 2019, soit un repli de 8,7 %. Il convient de noter que la typologie bureaux continue de représenter la majorité des investissements immobiliers réalisés, soit environ 65 % des acquisitions des SCPI en 2020. Les SCPI ont également été très actives sur l'immobilier de santé à l'instar des résidences services seniors (RSS) pour un montant de 321M€ et des Ehpad pour un montant de 271M€. La grande majorité des investissements

a été polarisée en France pour plus de 60 %. L'Allemagne demeure néanmoins une cible d'investissement très convoitée. Concernant les arbitrages, les SCPI n'ont cédé que 1.2 Mds€ de patrimoine immobilier contre 1.7 Mds€ en 2019.

En terme de distribution et de performance, les SCPI sont parvenues à maintenir en 2020 un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) supérieur à 4 % malgré la mise en place de franchises et de reports de loyers accordés aux locataires les plus impactés par la crise sanitaire. La distribution moyenne s'établit ainsi à 4,18 % en 2020 contre 4,43 % en 2019. En parallèle, la variation du prix moyen de la part (VPM) demeure positive à 1,12 % (contre 1,18 % en 2019).

Afin d'identifier au mieux les impacts du contexte économique sur les performances des SCPI, il convient d'analyser l'évolution des revenus distribués et le taux d'occupation financier (TOF) : l'érosion des revenus distribués s'élève en moyenne à 15 % sur une période de 10 ans. Concernant le TOF, un fléchissement a également été observé au cours de l'exercice 2020.

Concernant les taux de rentabilité interne (TRI), les SCPI affichent des performances très honorables malgré une érosion des rendements au cours des derniers exercices. Les TRI des SCPI sur 10 ans et 15 ans s'établissent en moyenne à 5,03 % et 7,89 % respectivement. Nous noterons que les SCPI spécialisées affichent en moyenne des TRI plus élevés de 200 points de base. Sur une performance globale de 4,6 % de l'indice EDHEC IEIF SCPI sur l'exercice 2020, le rendement courant s'élève à 4,3 % et le rendement en capital à 0,3 %.

Tous les regards sont désormais tournés vers 2021 dont la sortie de crise reste conditionnée au déploiement de la vaccination collective dans les meilleurs délais. Le retour de la confiance demeure la condition nécessaire pour l'établissement d'une reprise durable de l'activité de l'ensemble des secteurs de l'économie. À cet égard, les SCPI disposent de solides caractéristiques intrinsèques pour affronter au mieux ce contexte macroéconomique dégradé : (i) un spread immobilier par rapport au taux sans risque qui demeure confortable ; (ii) un marché immobilier solide pour les actifs les plus résilients et (iii) une mutualisation des risques au sein des portefeuilles immobiliers. Les SCPI devront néanmoins s'adapter aux évolutions de la société et du marché ; notamment avec l'évolution des modes de vie, de consommation, de travail et de santé. ■

Collecte nette des SCPI en 2020	2019 Millions €	2020 Millions €	Variation en %
SCPI Bureaux	4 431,6	2 983,9	-32,7 %
SCPI Commerces	555,3	244,9	-55,9 %
SCPI Spécialisées	1 138,2	1 088,2	-4,4 %
SCPI Diversifiées	2 307,0	1 546,3	-33,0 %
SCPI Résidentiel	123,9	168,2	+35,8 %
Ensemble des SCPI	8 555,9	6 031,6	-29,5 %

Les performances des SCPI Immo- bilier d'entreprise en 2020	Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM)		Variation du Prix Moyen de la part (VPM)	
	2019	2020	2019	2020
SCPI Bureaux	4,28 %	4,04 %	1,43 %	1,40 %
SCPI Commerces	4,42 %	3,67 %	0,18 %	0,23 %
SCPI Spécialisées	4,50 %	4,41 %	0,06 %	0,03 %
SCPI Diversifiées	5,03 %	4,82 %	1,01 %	0,91 %
SCPI Immobilier d'entreprise	4,40 %	4,18 %	1,20 %	1,12 %



Plus que jamais, en cette année 2020 si particulière à bien des égards, nous sommes conscients, en tant que société de gestion de SCPI et de Groupements Forestiers, de notre responsabilité et de notre impact sur notre environnement. À cet effet, FIDUCIAL Gérance a décidé de réaffirmer une fois de plus son engagement dans l'Investissement Responsable, à la fois pour son compte propre, mais également pour le compte de ses SCPI et groupements forestiers en signant la Charte des PRI des Nations Unies.

LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

FIDUCIAL Gérance a signé en Août 2020 **la Charte des PRI (« Principles for Responsible Investments ») érigée par l'ONU.**

Cette Charte, articulée autour de six principes fondamentaux de l'Investissement Responsable, est le gage et la reconnaissance de nos bonnes pratiques et efforts constants en matière environnementale, sociale et de gouvernance. Les six principes sont les suivants :

- Nous prendrons en compte les questions ESG dans les processus d'analyse et de prise de décision en matière d'investissement.
- Nous serons des investisseurs actifs et prendrons en compte les questions ESG dans nos politiques et pratiques d'actionnaires.
- Nous demanderons aux entités dans lesquelles nous investissons de publier les informations appropriées sur les questions ESG.
- Nous favoriserons l'acceptation et l'application des Principes auprès des acteurs de la gestion d'actifs.
- Nous travaillerons ensemble pour accroître notre efficacité dans l'application des Principes.
- Nous rendrons compte individuellement de nos activités et de nos progrès dans l'application des Principes.

En outre, **nous imposons la signature de notre Charte Fournisseurs à l'ensemble de nos parties prenantes :** fournisseurs, sous-traitants, sociétés de conseils, mandataires, et conseillers en investissement financier.

De cette façon, nous nous assurons du respect de **cinq principes** qui nous semblent capitaux :

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

NOS SCPI ET GROUPEMENTS FORESTIERS ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

Si l'année 2020 a été riche en nouveaux engagements et actions concrètes pour FIDUCIAL Gérance, **toutes nos SCPI ont également renforcé leurs actions dans l'Investissement Responsable.**

AU NIVEAU ENVIRONNEMENTAL

Nous avons décidé de procéder à l'**audit énergétique de notre patrimoine** afin de mettre en place, dans la mesure du possible, un suivi en temps réel de la consommation de fluides de chacun de nos immeubles. Ce suivi granulaire nous permettra d'**optimiser la consommation énergétique** des immeubles de nos SCPI.

Outre l'optimisation de leur consommation, ce suivi permettra aux immeubles les plus emblématiques de nos SCPI d'obtenir des labels environnementaux à l'instar du label BREEAM.

Par ailleurs, notre Direction Investissement a mis en place, avec le concours d'experts reconnus dans la finance durable, une **grille d'évaluation des performances ESG** des actifs immobiliers. Ainsi, tout immeuble nouvellement acquis par nos SCPI répond à la définition d'**investissement responsable**.

Notre expertise dans la gestion et le développement durable des forêts est reconnue par la **certification PEFC** de nos six Groupements forestiers délivrée par l'organisme européen de **Programme de reconnaissance de Certifications forestières**.

Parce que nous sommes persuadés que l'équilibre environnemental est l'une des clés de l'équilibre financier, nous nous sommes également entourés d'**experts** et des **meilleurs spécialistes** en matière ESG.

AU NIVEAU SOCIAL

Nous avons toujours considéré que notre locataire était au centre de nos SCPI. Il nous paraît donc naturel de lui offrir un accompagnement sur mesure en toutes circonstances.

Plus précisément, depuis le début de la crise sanitaire de la Covid-19, nous avons apporté notre aide à nos locataires les plus fidèles et les plus fragiles afin de leur permettre de surmonter cette crise à nos côtés. Artisans, commerçants et auto-entrepreneurs ont bénéficié d'aménagement de leur loyer pour leur permettre de poursuivre leur activité.

Confiantes en notre gestion et satisfaites de notre accompagnement, plusieurs dizaines d'enseignes nationales ont renouvelé leur bail pour des durées fermes en pleine crise sanitaire.

AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE

Toutes les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance sont encadrées par un dispositif de **lutte contre le blanchiment d'argent** et contre le **financement du terrorisme (LCB-FT)**.

À ce titre, la provenance de l'ensemble des flux financiers est systématiquement vérifiée.

De plus, nous nous assurons de l'identité de chaque partie prenante à l'aide d'un process strict de **Know Your Customer (KYC)** constamment mis à jour des bases de données de l'Etat.

Enfin, toutes les données personnelles que nous possédons sont rigoureusement traitées selon le **Règlement Européen De Traitement Des Données Personnelles (RGPD)**. ■

Rapport du Liquidateur

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

En considération de la situation sanitaire au moment de l'impression du présent rapport annuel, nous nous voyons contraints de tenir l'Assemblée Générale Ordinaire **à distance**, sur le fondement de l'article 4 de l'ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020 tel que successivement prorogé et dernièrement par le décret n°2021-255 du 9 mars 2021, dans le cadre de la présentation des résultats de l'exercice 2020, pour soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

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

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

Le Commissaire aux Comptes vous communique son opinion sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 dans son rapport sur les comptes annuels et vous relate, dans son rapport spécial, les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice ou dont l'exécution s'est poursuivie au titre dudit exercice.

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

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2020,
- Quitus au Liquidateur,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions.

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

Concernant les acquisitions payables à terme et la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire), nous vous rappelons qu'aux termes de la septième résolution de l'Assemblée Générale Mixte des associés en date du 26 juin 2017, autorisation a été donnée dans la limite de 25 % maximum de la capitalisation arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée, exprimée sur la dernière valeur de réalisation arrêtée par la Société de Gestion au 31 décembre de l'année écoulée.

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

Nous vous indiquons qu'en 2020, aucun emprunt n'a été souscrit pour le compte de la SCPI, celle-ci étant en liquidation.

Concernant les échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier, nous vous rappelons qu'aux termes de la neuvième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 15 juin 2015, l'autorisation a été donnée pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020, étant précisé que ladite résolution est devenue sans objet suite aux délibérations de l'Assemblée Générale Mixte des associés en date du 27 juin 2018 décidant la dissolution anticipée de la Société avec liquidation des actifs.

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

En outre, nous vous proposons de statuer sur la résolution portant sur les sommes distribuables aux associés inscrites au passif du bilan.

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

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

La connexion à distance se fera au moyen du lien et des codes inscrits en première page de la lettre de convocation jointe au présent rapport annuel 2020.

En raison de la tenue exceptionnelle à distance de l'Assemblée Générale **pour motif sanitaire**, le formulaire de vote doit nous être retourné à l'aide de l'enveloppe T, dûment **COMPLÉTÉ, DATÉ ET SIGNÉ** en suivant scrupuleusement les instructions mentionnées dans le cadre « mode d'emploi » **ainsi que** par courriel à l'adresse **vote.scpi@fiducial.net**.

Les associés sont invités à consulter régulièrement la rubrique dédiée aux Assemblées Générales SCPI 2021 sur le site internet.

L'Assemblée Générale Ordinaire 2021 sera tenue **à distance** en présence du bureau, des dirigeants effectifs du Liquidateur et du Président du Conseil de Surveillance. La composition du bureau vous sera communiquée sur le site internet ou sur demande de manière à vous permettre de compléter le formulaire de vote comme vous le souhaitez :

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

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

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

Le Liquidateur ■

Évolution du capital

Au 31 décembre 2020, le capital s'élève à 52 505 000 € et est composé de 262 525 parts.

Marché secondaire

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

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

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2020, aucune part n'a été échangée sans l'intervention du Liquidateur.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2020, il n'y avait aucune part en attente.

Marché des parts année 2020

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

Mutations de parts

Au cours de l'année 2020, ce sont 3 069 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (83 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 le Liquidateur et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil.

Acomptes versés au titre de la cession des actifs

En novembre 2020, il a été procédé au versement d'un acompte de 120 € brut par part.

En février 2021, il a été procédé au versement d'un acompte de 330 € brut par part.

Évolution du patrimoine

Cessions d'actifs

Au cours de l'exercice 2020, votre SCPI a signé l'acte de vente définitif de ses deux derniers actifs-phares.

En début d'année, elle a cédé le 51 rue de Monceau pour un prix de 24.500 K€, à comparer avec une valeur nette comptable de 7.185 K€ (la valeur d'expertise avait été ajustée au montant de la promesse fin 2019).

En fin d'année, elle a cédé son actif le plus important, le 14 rue de Castiglione pour un montant de 98.400 K€. Pour mémoire, la valeur nette comptable historique s'établissait à environ 13 M€. La promesse avait été prorogée pour

permettre de réunir toutes les conditions nécessaires à la cession.

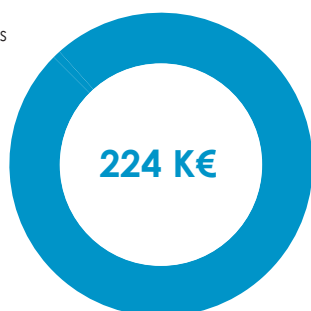
Votre SCPI doit encore céder deux appartements à Hyères (83). A l'issue de cette vente, la liquidation sera en état d'être clôturée.

Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2020, la SCPI LOGIPIERRE 1 ne détient plus que deux appartements à Hyères, d'une valeur vénale de 224 K€ hors droits au 31 décembre 2020.

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2020

Régions
100 %



Répartition géographique



Locaux
d'habitation
100 %

Répartition par destination

Taux d'occupation financier (TOF)

Compte tenu de l'avancement de la liquidation de la SCPI, le suivi du Taux d'Occupation Financier n'est plus pertinent.

Situation locative

Le volume des loyers quittancés est passé de 4 503 161 € HT en 2019 à 1 377 193 € HT en 2020 soit une baisse de 69,42 % en raison de la vente de deux actifs en 2020 et l'arrêt de la commercialisation.

Etat des vacants

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2020 est de 50 m².

Relocation

Nous avons bloqué la commercialisation sur l'exercice 2020 dans le cadre de la liquidation.

Entretien courant et travaux de gros entretiens couverts par des provisions

Dans le cadre des dernières ventes du portefeuille, des travaux d'entretien ont été réalisés pour un montant de 72 K€ en 2020. ■

Compte de résultat au 31 décembre 2020

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de LOGIPIERRE 1 arrêtés au 31 décembre 2020 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2020

Le résultat net de l'exercice s'établit à 813 K€ au 31/12/2020 en baisse de -70 % par rapport à l'exercice précédent. Cette baisse est consécutive à la liquidation de la SCPI et à la vente des principaux actifs sur l'exercice, en grande partie l'actif de Castiglione.

Les loyers quittancés s'élèvent à 1 377 K€, à un niveau inférieur à 2019 (69,42 %). Cette évolution est principalement liée à la perte de loyers, consécutive à la vente des actifs et à l'arrêt de la commercialisation.

Compte tenu de la mise en liquidation de la SCPI, il n'y a pas eu de mise en place de provision pour gros entretiens (PGE). Les travaux d'entretiens courant s'élèvent quant à eux à 72 k€ contre 400 k€ l'exercice précédent.

Le résultat net par part ressort à 3,10 € à fin 2020. Le dividende proposé au vote des associés s'établit à 4,00 €. ■



© Photo : Tous droits réservés

51 Rue de Monceau
à PARIS 8^{ème}

Tableaux complétant le rapport du Liquidateur

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

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

	Locaux d'habitations	Total
Province	100 %	100 %
Totaux	100 %	100 %

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⁾
2016	52 505 000 €	Néant	262 525	2 726	Néant	510,00 €
2017	52 505 000 €	Néant	262 525	2 697	Néant	509,33 €
2018	52 505 000 €	Néant	262 525	2 689	Néant	525,60 €
2019	52 505 000 €	Néant	262 525	2 745	Néant	525,60 € ⁽²⁾
2020	52 505 000 €	Néant	262 525	2 782	Néant	525,60 € ⁽²⁾

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

⁽²⁾ Pour 2019&2020 : prix d'exécution payé par l'acheteur à la confrontation du 31 mai 2018 (en l'absence de confrontation depuis cette date).

Tableau 3 - Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 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
2016	2 295	0,87 %	0	N. S.	16 027,60 €
2017	4 322	1,65 %	178	N. S.	33 727,01 €
2018	1 180	0,45 %	0	N. S.	10 815,67 €
2019	0		0		
2020	0		0		

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2016	2017	2018	2019	2020
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	8,80 €	9,00 €	10,00 €	10,40 €	4,00 €
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	250,46 €	469,61 €	469,00 €	483,98 € *	483,98 € *
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	3,51 %	1,92 %	2,13 %	2,15 %	0,83 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année	292,14 €	422,17 €	517,92 €		
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM ⁽²⁾	3,01 %	2,13 %	1,93 %		
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	3,81 €	3,84 €	1,02 €	1,92 €	1,95 €

⁽¹⁾ Avant prélèvement

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

- le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)
- et le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n, pondéré par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

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

* En l'absence de prix d'exécution au 31 décembre 2019 et au 31 décembre 2020, le prix d'exécution indiqué est celui au 31 mai 2018.

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

	2016	% du Total des Revenus	2017	% du Total des Revenus	2018	% du Total des Revenus	2019	% du Total des Revenus	2020	% du Total des Revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	21,29	99,62 %	21,63	98,49 %	20,56	99,00 %	17,20	62,94 %	5,27	17,40 %
Produits financiers ⁽¹⁾	0,05	0,22 %	0,01	0,04 %	0,02	0,11 %	0,00	0,01 %	0,00	0,01 %
Produits divers	0,03	0,15 %	0,32	1,47 %	0,19	0,90 %	10,12	37,06 %	25,04	82,59 %
* Total	21,37	100,00 %	21,96	100 %	20,76	100 %	27,32	100 %	30,32	100 %
Charges ⁽²⁾										
Commission de gestion	2,40	11,24 %	2,10	9,57 %	2,02	9,72 %	1,77	6,46 %	0,51	1,70 %
Autres frais de gestion	0,46	2,13 %	1,42	6,48 %	1,59	7,65 %	1,88	6,87 %	0,38	1,25 %
Entretien du patrimoine	6,30	29,49 %	5,03	22,91 %	7,91	38,09 %	3,26	11,94 %	0,27	0,91 %
Charges financières			0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges locatives non récupérables	3,85	18,02 %	3,31	15,06 %	2,59	12,46 %	12,75	46,68 %	25,08	82,74 %
Sous-total charges externes	13,01	60,88 %	11,86	54,02 %	14,10	67,93 %	19,66	71,94 %	26,25	86,59 %
Amortissements nets ⁽³⁾			-0,44	-1,98 %				0,00 %		0,00 %
Provisions nettes ⁽³⁾	-0,35	-1,64 %	-0,18	-0,83 %	-4,22	-20,33 %	-2,76	-10,09 %	0,91	3,02 %
Sous-total charges internes	-0,35	-1,64 %	-0,62	-2,82 %	-4,22	-20,33 %	-2,76	-10,09 %	0,91	3,02 %
Total	12,66	59,24 %	11,25	51,21 %	9,88	47,60 %	16,90	61,85 %	27,17	89,61 %
Résultat courant	8,71	40,76 %	10,72	48,79 %	10,88	52,41 %	10,42	38,15 %	3,15	10,39 %
Résultat exceptionnel	0,12	0,55 %	0,00	0,00 %	0,02	0,09 %	0,01	0,05 %	-0,05	-0,17 %
Résultat net	8,83	41,31 %	10,72	48,79 %	10,90	52,49 %	10,44	38,20 %	3,10	10,22 %
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	0,03	0,13 %	1,72	7,83 %	-0,90	-4,33 %	-0,04	-0,15 %	0,90	2,97 %
Revenus distribués avant prélèvement	8,80	41,18 %	9,00	40,96 %	10,00	48,16 %	10,40	38,05 %	4,00	13,19 %

⁽¹⁾ Avant prélèvement

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

⁽³⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Tableau 6 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2019 (en €)	Durant l'année 2020 (en €)	Total au 31/12/2020 (en €)
Fonds collectés	62 268 551		62 268 551
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)			
+ Cession d'immeubles	45 927 271	20 191 266	66 118 537
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	-68 807 433		-68 807 433
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	-399 889		-399 889
+ Frais d'acquisition non récupérables	2 996 562		2 996 562
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion	-114 465		-114 465
Plus ou Moins-values réalisées sur cessions d'actif	93 270 783	94 021 940	187 292 723
Sommes résultantes des cessions d'actifs	135 141 380	114 213 206	249 354 587

Tableau 7 - État des délais de paiement

	Délai de paiements fournisseurs						Délai de paiements clients					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures	6					56	0					605
Montant des factures en €	2 097 606	11 132	11 132	11 132	19 058	52 453	0	5 545	5 545	0	764 412	775 503
Pourcentage des achats de l'exercice	26,87 %	0,14 %	0,14 %	0,14 %	0,24 %	0,67 %						
Pourcentage du CA de l'exercice							0,00 %	0,29 %	0,29 %	0,00 %	40,59 %	41,18 %

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

	Montant total (en €)	Montant par part (en €)
Nombre de parts au 31/12/2020 : 262 525		
Placements immobiliers	96 042,88	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	94 998 882,52	
Valeur comptable	95 094 925,40	362,23
Valeur vénale des immobilisations locatives	224 000,00	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	94 998 882,52	
Valeur de réalisation	95 222 882,52	362,72
Commissions de souscription au moment de la reconstitution		
5 % du prix de souscription	5 012 544,13	
Total	5 012 544,13	
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 (6,90 %)	15 456,00	
Total	15 456,00	
Valeur de reconstitution	100 250 882,65	381,87

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

Composition du patrimoine au 31 décembre 2020

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 €)
Les Hameaux de l'Ermitage - 83400 HYERES	01/01/1997	100	Habitation	96 043	0	0	96 043
Totaux		100		96 043	0	0	96 043

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2020		31/12/2019					
	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	+	96 042,88	+	224 000,00	+	20 287 309,16	+	123 124 000,00
Immobilisations en cours								
Provisions liées aux placements immobiliers								
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives								
Gros entretiens								
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)		96 042,88		224 000,00		20 287 309,16		123 124 000,00
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	+	559 465,29	+	559 465,29	+	422 663,35	+	422 663,35
Autres créances	+	1 157 950,53	+	1 157 950,53	+	204 787,26	+	204 787,26
Provision pour dépréciation des créances	-	574 998,09	-	574 998,09	-	-334 955,58	-	-334 955,58
Valeurs de placement et disponibilités								
Valeurs mobilières de placement	+	753 075,31	+	753 075,31	+	752 446,40	+	752 446,40
Fonds de remboursement								
Autres disponibilités	+	98 229 253,55	+	98 229 253,55	+	16 471 929,40	+	16 471 929,40
Total III (actifs d'exploitation)		100 124 746,59		100 124 746,59		17 516 870,83		17 516 870,83
Provisions pour risques et charges								
Provisions pour Litiges et risques								
Dettes								
Dettes financières	-	449 773,97	-	449 773,97	-	474 343,36	-	474 343,36
Dettes d'exploitation	-	2 033 879,97	-	2 033 879,97	-	580 795,24	-	580 795,24
Dettes diverses	-	2 116 909,46	-	2 116 909,46	-	2 518 432,29	-	2 518 432,29
Dettes diverses/Distribution	-	525 300,67	-	525 300,67	-	1 417 885,67	-	1 417 885,67
Total IV (passifs d'exploitation)		-5 125 864,07		-5 125 864,07		-4 991 456,56		-4 991 456,56
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)		95 094 925,40				32 812 723,43		
Valeur estimée du patrimoine *				95 222 882,52				135 649 414,27

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

Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Imputation des acomptes sur cession d'actifs	31/12/2020
Capital					
Capital souscrit	52 505 000,00				52 505 000,00
Acomptes sur remboursement de capital	-20 204 944,12				-20 204 944,12
Primes d'émission et de fusion					
Primes d'émission ou de fusion					
Primes d'émission en cours de souscription					
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion					
Ecarts d'évaluation					
Ecarts de réévaluation					
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif					
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable					
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés			94 021 940,03	-31 503 000,00	62 518 940,03
Réserves					
Report à nouveau	503 087,67	9 579,88			512 667,55
Résultat de l'exercice					
Résultat de l'exercice N-1	2 739 839,88	-2 739 839,88			
Résultat de l'exercice N			813 361,94		813 361,94
Acompte sur distribution					
Acomptes sur distribution N-1	-2 730 260,00	2 730 260,00			
Acomptes sur distribution N			-1 050 100,00		-1 050 100,00
Acomptes sur cessions d'actifs			-31 503 000,00	31 503 000,00	
Total général	32 812 723,43	0,00	62 282 201,97	0,00	95 094 925,40

État des engagements hors bilan

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

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

Compte de résultat

	Au 31/12/20 (en €)	Au 31/12/19 (en €)
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	1 377 192,63	4 503 160,56
Charges facturées	134 482,90	464 220,14
Autres revenus locatifs	7 620,00	11 083,12
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Produits annexes	128 182,53	40 886,05
Reprises de provisions		515 000,00
Transferts de charges immobilières	6 444 838,26	2 617 149,87
Total I : Produits Immobiliers	8 092 316,32	8 151 499,74
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	134 482,90	464 220,14
Travaux de gros entretiens		456 767,60
Charges d'entretien du patrimoine locatif	72 078,21	399 350,98
Charges annexes		
Autres charges Immobilières	6 584 817,52	3 347 927,74
Dotations aux provisions pour gros entretiens		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
Total II : Charges Immobilières	6 791 378,63	4 668 266,46
Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)	1 300 937,69	3 483 233,28
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation		
Divers produits d'exploitation	6,62	7,39
Rentrées sur créances irrécouvrables		4 369,16
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	55 506,26	265 822,88
Total I : Produits d'exploitation	55 512,88	270 199,43
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	134 901,92	463 620,26
Honoraires de souscription		
Diverses charges d'exploitation	87 940,63	287 761,72
Pertes sur créances irrécouvrables	11 875,93	204 719,99
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	295 548,77	61 465,42
Total II : Charges d'exploitation	530 267,25	1 017 567,39
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)	-474 754,37	-747 367,96
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	628,91	457,07
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	628,91	457,07
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)	628,91	457,07
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels		4 124,39
Reprise de provisions exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels		4 124,39
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	13 450,29	606,90
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	13 450,29	606,90
Résultat exceptionnel (D=I-II)	-13 450,29	3 517,49
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	813 361,94	2 739 839,88
Total Général	8 148 458,11	8 426 280,63

Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 7 juillet 2016 portant homologation du règlement n° 2016-03 du 16 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la Société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

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.

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 valeur d'acquisition, hors frais et hors droit, auxquels s'ajoutent les éventuels travaux réalisés. Les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner sont comptabilisés en moins de la prime d'émission.

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

Valeurs vénales des immobilisations locatives

Compte tenu de la mise en liquidation de la SCPI et de la vente de la plupart des actifs constituant le patrimoine de Logipierre 1 sur l'année 2020, le gérant n'a pas estimé nécessaire de faire expertiser le patrimoine. Les immeubles restant dans le patrimoine de la SCPI au 31/12/2020, font tous l'objet d'une promesse de vente.

Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretiens

Le Liquidateur établit pour chaque immeuble un plan d'entretien à cinq ans dont l'objectif est de prévoir les dépenses de gros entretiens ainsi que la répartition de leur prise en charge sur plusieurs exercices. Une provision pour gros 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.

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

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

Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

État des immobilisations locatives

Eléments	Valeurs brutes au 01/01/2020	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2020
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et Constructions locatives	20 287 309,16		-20 191 266,28	96 042,88
Immobilisations en cours				
Total	20 287 309,16		-20 191 266,28	96 042,88

État des provisions liées aux placements immobiliers

Eléments	Provisions au 01/01/2020	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2020
Dépréciations exceptionnelles immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges				
Total				

État des provisions pour gros entretiens

	Provisions au 01/01/2020	Dotations		Reprises		Provisions au 31/12/2020
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2020						
Dépenses sur 2021						
Dépenses sur 2022						
Dépenses sur 2023						
Dépenses sur 2024						
Dépenses sur 2025						
TOTAL PGE						

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	-15 532,80	-15 532,80	
Autres créances	1 157 950,53	1 157 950,53	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation			
Total	1 142 417,73	1 142 417,73	

Aux créances détaillées ci-dessus, s'ajoutent des placements de trésorerie sous forme de dépôts à terme pour un total de 752 695,95 €

Les -15 532,80 € mentionnés ci-dessus, correspondent aux 559 465,29 € des comptes locataires diminués de la provision pour clients douteux de - 574 998,09 € (Cf. tableau de l'Etat du patrimoine au 31/12/20)

Dettes	Montants	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	449 773,97			449 773,97
Dettes d'exploitation	2 033 879,97	2 033 879,97		
Dettes diverses	2 116 909,46	2 116 909,46		
Dettes diverses / Distributions	525 300,67	525 300,67		
Produits constatés d'avance				
Total	5 125 864,07	4 676 090,10		449 773,97

État des provisions liées aux créances clients

Eléments	Provisions au 01/01/2020	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2020
Dépréciation des créances clients	334 955,58	295 548,77	-55 506,26	574 998,09
Total	334 955,58	295 548,77	(55 506,26)	574 998,09

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

		Exercice 2020		Exercice 2019	
		Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Terrains et constructions locatives	TOTAL	96 043	224 000	20 287 309	123 124 000
Immobilisations en cours	TOTAL	-	-	-	-
Total général		96 043	224 000	20 287 309	123 124 000

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

État des capitaux propres

	Valeurs brutes au 01/01/2020	Mouvements de l'exercice	Imputation des acomptes	Valeurs brutes au 31/12/2020
Capital	52 505 000,00			52 505 000,00
Acomptes sur remboursement de capital	-20 204 944,12			-20 204 944,12
Prime d'émission				
Prélèvement sur prime d'émission				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Fonds de remboursement				
Plus ou Moins-values réalisées sur cessions d'immeubles		94 021 940,03	-31 503 000,00	62 518 940,03
Total	32 300 055,88	94 021 940,03	-31 503 000,00	94 818 995,91

Affectation du résultat N-1

Eléments	Valeurs brutes au 01/01/2020	Affectation	Valeurs brutes au 31/12/2020
Report à Nouveau début exercice	503 087,67	9 579,88	512 667,55
Résultat de l'exercice N-1	2 739 839,88	-2 739 839,88	
Dividendes versés aux associés	-2 730 260,00	2 730 260,00	
Total	512 667,55	0,00	512 667,55

Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Eléments	Valeurs 31/12/2020	Valeurs 31/12/2019	Variations
Autres charges immobilières			
Charges locatives non récupérables	31 962,99	315 961,55	-283 998,56
Honoraires divers	6 482 227,71	2 730 634,99	3 751 592,72
Impôts et taxes non récupérables	70 626,82	301 331,20	-230 704,38
Total	6 584 817,52	3 347 927,74	3 236 889,78
Produits annexes immobiliers			
Produits annexes	128 182,53	40 886,05	87 296,48
Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions			
Transfert de charges sur honoraires de ventes	6 444 838,26	2 617 149,87	3 827 688,39
Total	6 573 020,79	2 658 035,92	3 914 984,87

Eléments	Valeurs 31/12/2020	Valeurs 31/12/2019	Variations
Autres charges d'exploitation			
Honoraires Divers	44 015,13	51 729,79	-7 714,66
Impôts et taxes (CVAE, CFE, TVA déductible non récupérable)	32 631,87	220 838,94	-188 207,07
Autres charges d'exploitation	11 293,63	15 192,99	-3 899,36
Total	87 940,63	287 761,72	-199 821,09
Produits d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation			
Autres produits d'exploitation	6,62	7,39	-0,77
Total	6,62	7,39	-0,77

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2020, des honoraires de gestion ont été facturés entre la Société de Gestion et LOGIPIERRE 1 selon les modalités reprises dans le rapport spécial du Commissaire aux Comptes. Aucune transaction n'a été effectuée entre LOGIPIERRE 1 et des sociétés gérées par la même Société de Gestion.

1. Le contrôle interne

1.1. Les sources réglementaires

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

- (1) Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- (2) Le Code monétaire et financier, dans son Chapitre IV du Livre II
- (3) Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'association professionnelle dont elle est membre (ASPIM) et qui est annexé au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion ;
- (4) L'ensemble des procédures internes définies par la Société de Gestion pour l'ensemble de ses activités.

1.2 LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

- l'exhaustivité du contrôle interne : s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance, il s'étend à l'externalisation d'activités notamment celles confiées aux délégataires. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est recensée et pilotée au moyen d'une cartographie dédiée revue annuellement ;
- la responsabilité des opérationnels: une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- la séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes :

1. La production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité) déléguée au service Comptabilité Branche Réglementée de FIDUCIAL Staffing, une entité du Groupe

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

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

- la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures font l'objet d'une actualisation constante et sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen de l'Intranet et du réseau partagé ;

- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1^{er} niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3^e niveau) ;

- le maintien en condition opérationnel du plan de reprise d'activité (« PRA ») est placé sous la responsabilité conjointe de la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance et de la Direction des Systèmes d'Information (« DSI ») du Groupe FIDUCIAL. Des tests de restauration du PRA sont effectués par la DSI à intervalles réguliers sur l'ensemble des applications métier et le résultat de ces tests est communiqué au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne.

1.3 LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

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

au contrôle interne et aux risques fait l'objet de présentations périodiques au Comité Exécutif de FIDUCIAL Gérance et au Comité de Coordination et de Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL.

1.4 LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

1.4.1 Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

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

Ces contrôles (opérationnels et hiérarchiques) sont désignés comme des contrôles permanents de 1^{er} niveau.

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

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

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

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

Plus particulièrement, FIDUCIAL Gérance a mis en place un cadre de prévention et de gestion des conflits d'intérêts afin d'assurer la protection et la primauté des intérêts des clients de la Société de Gestion. À cet effet, la société dotée d'une cartographie des conflits d'intérêts, actualisée régulièrement, d'une procédure et d'un registre des conflits potentiels et/ou avérés.

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

1.4.2 Les acteurs du contrôle périodique

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

2. Le contrôle externe

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

2.1 PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

2.2 PAR LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

2.3 PAR LE DEPOSITAIRE

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

Les missions du dépositaire consistent notamment à :

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

3. Le contrôle des risques

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

La fonction permanente de gestion des risques est l'organe chargé de mettre en œuvre la politique de gestion des risques définie par la Société.

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

Profil de risque :

Risque de contrepartie / crédit

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

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

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

Risque de liquidité – blocage du marché des parts

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

Risque de liquidité – risque sur emprunt bancaire

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

Risque de marché

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

Risque opérationnel

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

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

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, **neuf (9) collaborateurs** ont été identifiés, pour l'exercice 2019-2020, comme preneurs de risque.

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

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

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

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

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an et la dernière réunion s'est tenue le 25 mai 2021.

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 2019-2020 a représenté **2,8** millions d'euros pour un effectif de **59** personnes au 30 septembre 2020.

Ce montant total se décompose en :

- montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : **2,6** millions d'euros, soit **93,66 %** 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: **0,2** million d'euros, soit **6,34 %** du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

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

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

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

Les chiffres significatifs de votre SCPI sont les suivants :

- Les loyers de l'exercice 2020 ont atteint 1 377 192,63 € contre 4 503 160,56 € en 2019, la diminution résultant de la cession de la quasi-totalité des actifs et de l'arrêt de la commercialisation des actifs dans le cadre de la liquidation.
- Le bénéfice de l'exercice 2020 est de 813 361,94 € contre 2 739 839,88 € en 2019.
- Suite à la suspension du marché des parts, aucune part n'a été échangée au cours de l'exercice.
- Transactions hors marché : aucune part n'a été échangée sans l'intervention du Liquidateur.
- Le dividende de l'année 2020 est de 4 €.

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

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

Le Liquidateur a, conformément aux résolutions adoptées aux termes de l'Assemblée Générale Mixte du 27 juin 2018, tenu régulièrement informé les membres du Conseil de Surveillance des opérations de liquidation des actifs.

Un point sur la liquidation des actifs et la signature des promesses d'offres a été, notamment, effectué lors de la réunion du Conseil de Surveillance du 21 octobre 2020. Le Liquidateur a complété cette réunion par des envois de courriels réguliers pour informer les membres du Conseil de Surveillance de l'évolution relative à la liquidation et à sa prévision de résultat.

L'exercice 2020 a été clôturé par la signature de l'acte réitératif de vente de l'actif « CASTIGLIONE » malgré les difficultés rencontrées et la crise sanitaire liée à la COVID-19.

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 2020, la totalité des commissions versées s'élève à 2 104 467,18 € hors taxes dont 1 969 565,26 € hors taxes de commission de liquidation.

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

A ce titre, nous attirons votre attention sur le fait qu'il est proposé de statuer sur les sommes distribuables aux associés inscrites au passif du bilan.

Nous vous indiquons que les membres du Conseil de Surveillance ayant été maintenus aux termes de l'Assemblée Générale Mixte du 27 juin 2018 dans leur fonction pour exercer leur mission auprès du Liquidateur, aucun mandat n'est à échéance.

Vous avez reçu un bulletin de vote. À titre exceptionnel et en considération de la crise sanitaire qui perdure, l'Assemblée Générale se tient à distance. Nous demandons aux associés de bien vouloir voter par correspondance ou de donner procuration au Président de l'Assemblée Générale.

Quant à la crise sanitaire actuelle, celle-ci n'a pas eu d'importants impacts sur votre SCPI du fait qu'elle est en liquidation bien avancée. Votre Liquidateur, par ses équipes, œuvre pour clôturer le plus rapidement possible la liquidation de notre SCPI.

Prenez soin de vous et de vos proches.

Votre Conseil de Surveillance ■

Rapport sur les comptes annuels

SCPI LOGIPIERRE 1

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

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2020

À l'assemblée générale
SCPI Logipierre 1
41 rue Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SCPI Logipierre 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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.

Estimation comptable :

Comme précisé dans les notes « Placements immobiliers » et « Valeurs vénales des immobilisations locatives » de l'annexe, et conformément à la réglementation applicable aux SCPI, 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 directement détenus par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilité de la Société de Gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux

règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

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

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

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

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière 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 19 mai 2021

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

SCPI LOGIPIERRE 1

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

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020)

À l'assemblée générale
SCPI Logipierre 1
41 rue Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

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

- Une commission de gestion fixée à 10% HT des recettes brutes hors taxes (loyers encaissés et produits financiers nets) avec un minimum de 20 000 €. Au cours de l'exercice 2020, la commission a été comptabilisée pour 134 901,92 € HT.
- Une commission de liquidation dont le montant est déterminé en application du barème suivant :
 - 1,00% hors taxes du prix de vente net vendeur total, si celui-ci est inférieur à 160 millions d'euros ;

- 1,05% hors taxes du prix de vente net vendeur total, si celui-ci est compris entre 160 millions d'euros (inclus) et 170 millions d'euros (exclus) ;
- 1,10% hors taxes du prix de vente net vendeur total, si celui-ci est compris entre 170 millions d'euros (inclus) et 180 millions d'euros (exclus) ;
- 1,20% hors taxes du prix de vente net vendeur total, si celui-ci est compris entre 180 millions d'euros (inclus) et 190 millions d'euros (exclus) ;
- 1,30% hors taxes du prix de vente net vendeur total, si celui-ci est égal ou supérieur à 190 millions d'euros ;

La commission de liquidation est payable dans les conditions suivantes :

- À la date de la cession par la SCPI de chaque actif immobilier (toutes conditions suspensives levées et prix de cession net encaissé), le liquidateur peut facturer à la SCPI une commission d'un montant égale à 1% hors taxes du prix de cession dudit actif net de tous honoraires, taxes, droits et commissions ;
- À la date de cession par la SCPI du dernier actif immobilier (toutes conditions suspensives levées et prix de cession net encaissé), il sera procédé du calcul de la commission de liquidation par application du barème au regard du prix de vente net vendeur total et le liquidateur pourra facturer à la SCPI une commission supplémentaire d'un montant égal à la différence entre le montant de la commission de liquidation ainsi déterminé moins la somme de toutes les commissions déjà facturées et payées par la SCPI au titre du paragraphe ci-dessus.

Au titre de l'exercice 2020, cette commission s'élève à 1 969 565,26 € 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 2020, cette commission n'a pas porté effet. ■

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 19 mai 2021

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Mathilde Hauswirth

Projet de texte des 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 pris connaissance :

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

sur l'exercice clos le 31 décembre 2020,

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

Deuxième résolution

- **Quitus au Liquidateur** -

L'Assemblée Générale,

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

donne au Liquidateur FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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 2020.

Quatrième résolution

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

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

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

2°/ décide

après avoir constaté que :

- le bénéfice de l'exercice s'élève à 813 361,94 €
- auquel s'ajoute le compte « report à nouveau » qui s'élève à 512 667,55 €

■ **formant ainsi un bénéfice distribuable de**

1 326 029,49 €

de répartir une somme de **1 050 100,00 €** correspondant à 4,00 € par part, entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts;

3°/ prend acte que les deux (2) acomptes semestriels versés aux associés et à valoir sur la distribution décidée ce jour en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre;

4°/ prend acte qu'après prélèvement de la somme de 275 929,49 € sur le compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de 236 738,06 €.

Cinquième résolution

- **Sommes distribuables aux associés inscrites au passif** -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

- du bilan au 31 décembre 2020,
- du rapport du Liquidateur,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

constatant que la totalité des sommes distribuables aux associés inscrites au bilan au 31 décembre 2020 représente un montant total de **94 021 940,03 €**

comptabilisée comme suit :

- au compte « Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés » 94 021 940,03 €

1°/ décide de répartir ledit montant de **94 021 940,03 €** entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts ;

2°/ prend acte que les acomptes sur cession d'actifs versés aux associés en novembre 2020 et en février 2021 intègrent la distribution décidée ce jour. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre.

Sixième résolution

- Approbation des valeurs réglementaires -

L'Assemblée Générale,

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

conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier,

approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2020 à :

- **valeur comptable :**
95 094 925,40 €, soit 362,23 € par part
- **valeur de réalisation :**
95 222 882,52 €, soit 362,72 € par part
- **valeur de reconstitution :**
100 250 882,65 €, soit 381,87 € par part

Septième résolution

- Approbation des conventions réglementées -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Huitième résolution

- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

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

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



FIDUCIAL
GÉRANCE

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